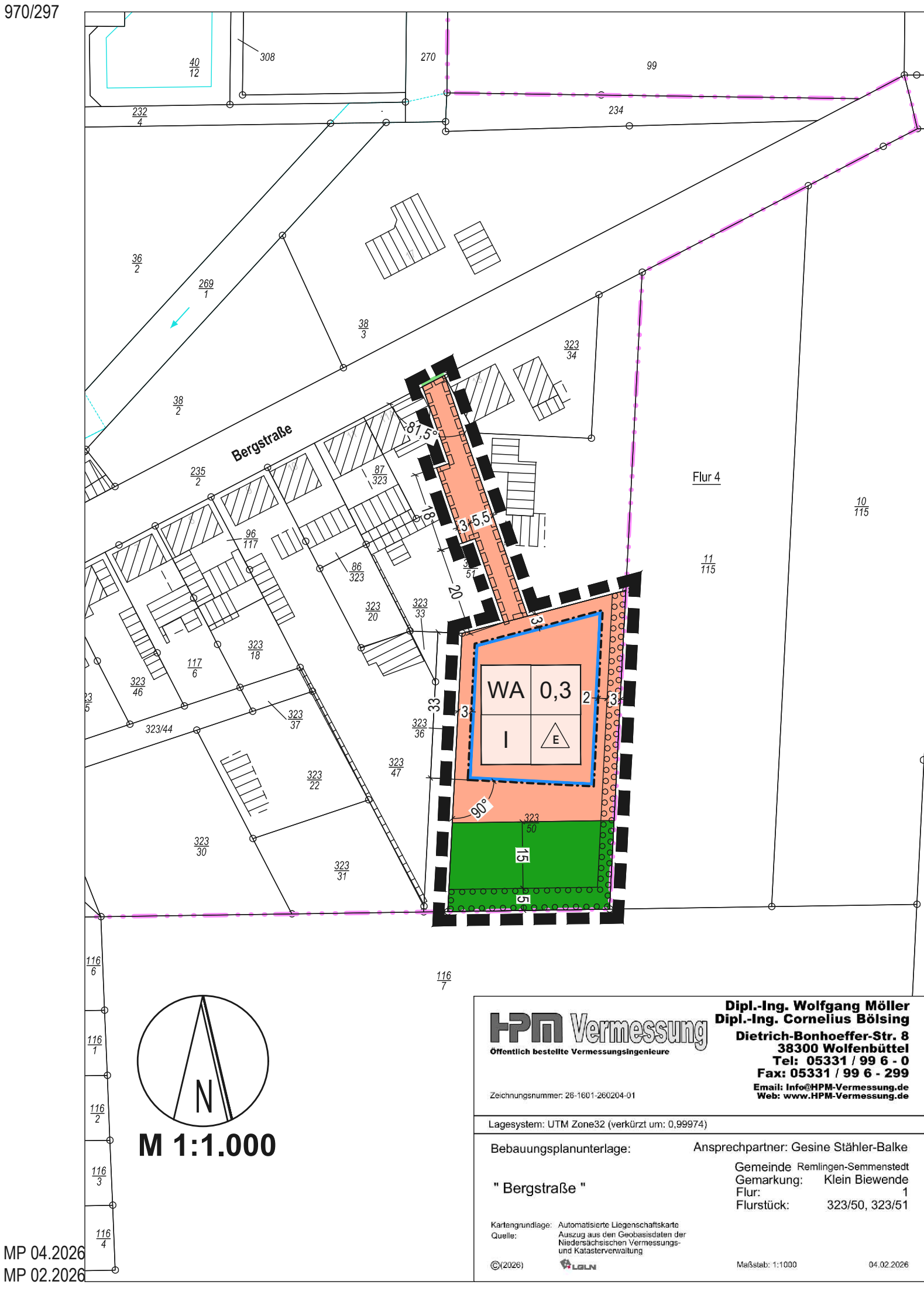




Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff.1

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff.3

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Begünstigte: Anlieger, Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsträger

Textliche Festsetzungen

- Art der Baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-9 BauNVO)
 - Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wie folgt nicht zulässig:
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsbetriebes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
 - Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
- Anpflanzungsfestsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - Innerhalb der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
 - Innerhalb der Flächen mit Anpflanzfestsetzungen ist eine zweireihige Baum-Strauchhecke ohne Lücken aus standortheimischen und klimaresilienten Laubgehölzen zu entwickeln.
 - Für die gesamte Bepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen.
 - Mögliche strauchartige Gehölze sind: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Mögliche mittelgroße und kleine Laubbäume sind: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Mehlbeere (Sorbus aria), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 - Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze, Bäume und sonstige Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges entsprechend des Erstbesatzes zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 3 Nr. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird folgende örtliche Bauvorschrift erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

- Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt in dem Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bergstraße".
- Sachlicher Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift regelt Anforderungen an die Dachform und Dachfarbe von Hauptgebäuden.

§ 2 Anforderungen an die Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden

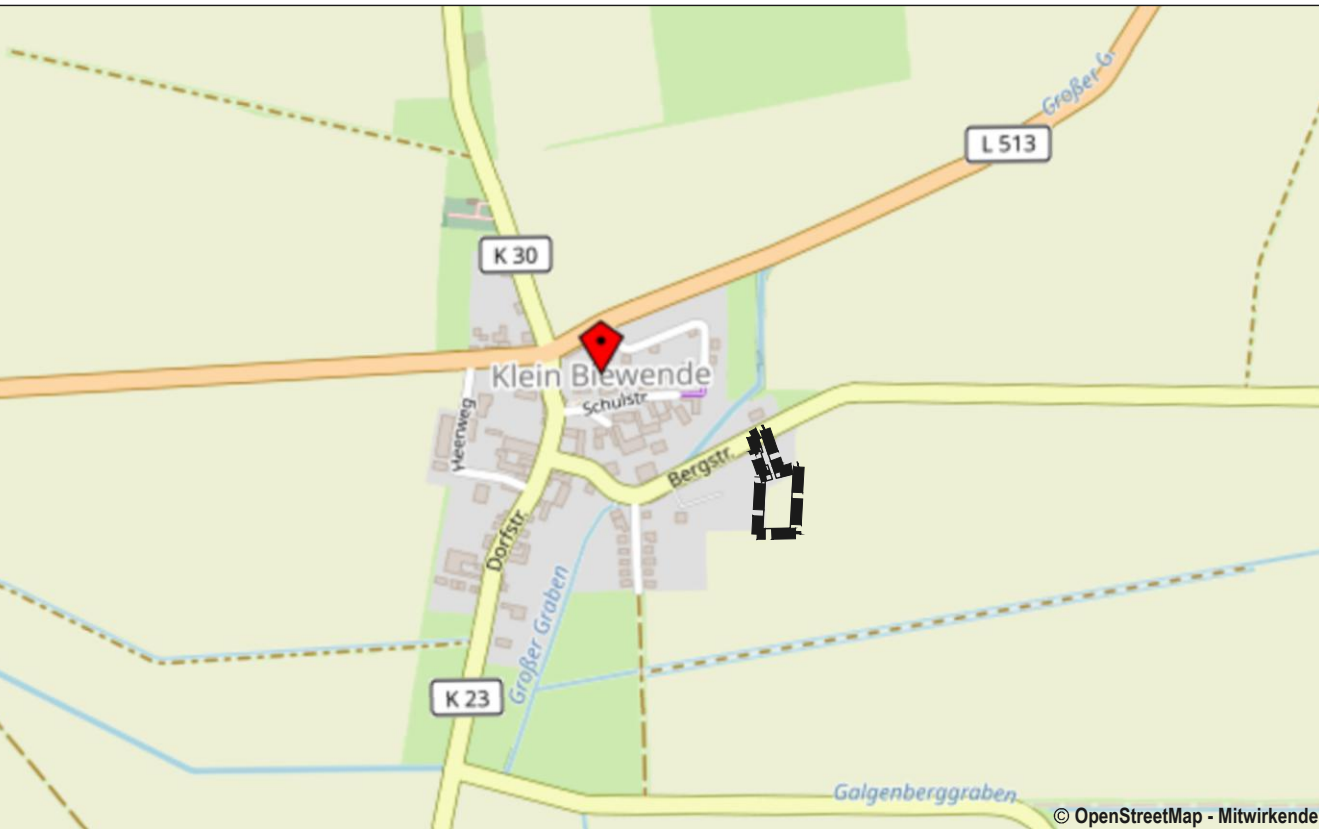
Zulässige Dachformen auf Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Dächer auf Nebengebäuden, bspw. von (Fertig-) Garagen, sind nicht Gegenstand dieser örtlichen Bauvorschrift.

§ 3 Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung

Für die Deckung der geeigneten Dächer sind nur nicht hochglänzende Dachdeckungen in den Farbreihen ROT (RAL 3009, 3011, 3013, 3016) und BRAUN (RAL 8004, 8012, 8015, 8016, 8019) zulässig. Mischttöne sind zugelassen. Bei flachgeneigten Dächern und Flachdächern sind auch begrünte Dächer zulässig.
Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.
Für Wintergärten und für Teile der Dachfläche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer, bspw. als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in, vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 und § 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.



Gemeinde Remlingen-Semmenstedt
Ortsteil Klein Biewende

Bergstraße
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: § 3 (1) BauGB