

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. M. § 34 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Böttersen diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Acker", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, in seiner Sitzung beschlossen.

Böttersen, den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Böttersen hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Acker", beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ... ortsbekannt gemacht worden.

Böttersen, den
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlagen: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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



Die Planurteilung entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheffel, den
Off. best. Verm.-Ing.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Acker" wurde ausgearbeitet von der
Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27366 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 92930
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Böttersen hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Acker" und der Begründung zugestimmt und eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsbekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Böttersen, den
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Böttersen hat den Bebauungsplan Nr. 4 "Acker" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Böttersen, den
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 "Acker" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsbekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Böttersen, den
Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4 "Acker" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsverganges nicht geltend gemacht worden.

Böttersen, den
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten müssen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO mindestens 3 Meter Abstand zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen halten. Hiervon ausgenommen sind offene Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen.

3. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)

In den mit WA3, WA4 und WA5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 500 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 250 m² je Doppelhaushälfte betragen.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

In den mit WA3, WA4 und WA5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)

5.1 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

Innerhalb der 10 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Vorhandener gebietstypischer Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend der aufgeführten Pflanzenauswahl in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 v. S. 60/100
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 v. S. 60/100

*2 | v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sammlungsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einziehung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbis 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5.2 Anpflanzung einer Strauchhecke

Innerhalb der 4 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist jeweils eine 2-reihige Strauchhecke anzupflanzen. Die Artenauswahl, die Qualität der Pflanzen, der Pflanzverband und die Umsetzung der Anpflanzungen sind der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 zu entnehmen.

5.3 Anpflanzung eines Feldgehölzes

Innerhalb der 18 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein naturnahes Feldgehölz anzupflanzen. Innerhalb der Fläche ist auf ca. 475 m² eine Anpflanzung mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern vorzusehen. Die Laubbäume sind in der Mitte der Fläche anzupflanzen. Der äußere Rand, in einer Breite von ca. 5 m ist ausschließlich mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die Artenauswahl, die Qualität der Pflanzen und die Umsetzung der Anpflanzung sind der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 zu entnehmen.

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand im Kernbereich des Feldgehölzes 2,0 m x 2,0 m auf Lücke. Im Randbereich ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,25 x 1,25 m auf Lücke zu verwenden. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einziehung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbis 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzzaun ist anschließend zu entfernen.

5.4 Anpflanzung von Bäumen in den öffentlichen Grünflächen

Innerhalb der mit „Ö“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind insgesamt mindestens 20 Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumarten sind der Tabelle der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 zu entnehmen. Zur Anpflanzung ist die Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden. Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde spätestens in der folgenden Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Öffentlichen Grünflächen. Abgängige Bäume sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5.5 Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück

Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten sind durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind, je vollendete 500 m² Grundstücksfläche, ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) oder Sandbirke (*Betula pendula*); oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten, wie Altälder Pflannhuck, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz oder Buttners Rote Knorpelkirsche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der gebietstypische Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig durch die Gemeinde in der folgenden Pflanzperiode (November bis April) zu ersetzen. Bei Ersatz von Bäumen ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu verwenden. Sträucher sind in der Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm anzupflanzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

7.1 Die mit „Ö“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen dienen der Durchgrünung des Plangebietes und sollen als multifunktionale Begegnungsflächen gestaltet werden. Sie übernehmen dabei im weitesten Sinne die Funktion der Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“. Sie können bei Bedarf gestalterisch und funktional in die benachbarten Nutzungen integriert werden (z.B. in Form von Sitzbänken entlang der festgesetzten Fuß- und Radwege oder in Form von E-Ladesäulen bei den festgesetzten öffentlichen Parkplätzen etc.). Alle öffentlichen Grünflächen sind bedarfsgerecht zu bepflanzen, sofern die Zweckbestimmungen nicht beeinträchtigt werden. Hierbei sind zur Durchgrünung insgesamt mindestens 20 Bäume zu pflanzen.

7.2 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz soll als solche gesichert werden. Weitere Nutzungen, die der Freizeitgestaltung dienen, sind zulässig, solange die Nutzung des Bolzplatzes nicht beeinträchtigt wird.

8. BAUABSCHNITTE (§ 9 (2) NR. 2 BAUGB)

Die Grundstücke in den mit WA4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten dürfen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Ablauf von 10 Jahren nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden. Alle anderen Nutzungen und Maßnahmen im Plangebiet sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen vor Ablauf der Frist beansprucht bzw. durchgeführt werden (wie z.B. die Eingrünung oder Erschließung). Eine vorzeitige Inanspruchnahme der Grundstücke in den mit WA4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) abzustimmen. (Die Inanspruchnahme der Bauabschnitte kann auch in umgekehrter Reihenfolge erfolgen, sodass in diesem Fall die Grundstücke in den mit WA3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Ablauf von 10 Jahren nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden dürfen.)

9. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich (LPB) die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Plangebiet einzuhalten.

In den mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sollten Schlaf- und Kinderzimmer auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude geplant werden. Andererseits sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmten Lüftungen oder raumlufttechnischen Anlagen auszustatten.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

10. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 (1A) BAUGB)

Die außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 137 der Flur 1 und dem Flurstück 716 der Flur 2 in der Gemarkung Böttersen durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen sind dem Plangebiet zugeordnet.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. ALTLASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. KAMPFMITTEL

Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Bodenergebnis, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.

4. BAUGEBOT

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erwerb eines Grundstückes im Kaufvertrag eine Verpflichtung festgelegt wird, das Grundstück innerhalb von 3 Jahren ab Eigentumsübergang, frühestens jedoch ab Baureife des Grundstückes, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, zu bebauen und die Bebauung nach insgesamt 5 Jahren fertigzustellen.

5. ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass die Baufeldreimung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Die Rodung des Gehölzbestandes ist ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

6. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. STELLPLÄTZE (§ 84 (1) NR. 2 NBAUO)

In den mit WA3, WA4 und WA5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 2 unabhängig voneinander nutzbare Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2. DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind (mit Ausnahme von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Solaranlagen) nur einfarbige Dächer in den Farben rot, braun und anthrazit, weitestgehend den folgenden RAL-Farbtönen entsprechend, zulässig:

2001 Rotorange	7012 Schwarzgrau	8004 Kupferbraun
3000 Feuerrot	7016 Anthrazitgrau	8012 Rotbraun
3001 Signalrot	7024 Graphitgrau	8015 Kastanienbraun
3002 Kaminrot		8016 Mahagonibraun
3003 Rubinrot		8019 Graubraun
3009 Oxidrot		8022 Schwarzbraun
3011 Braunrot		

2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten werden Reetgedeckte Dächer nicht zugelassen.

3. FASSADEN (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Wintergärten) für alle sichtbaren Außenwände in den Vollgeschossen nur rotes und braunes Verblendmauerwerk sowie Holzfachwerk mit rotem und braunem Verblendmauerwerk, weitestgehend den folgenden RAL-Farbtönen entsprechend, zulässig:

2001 Rotorange	8004 Kupferbraun
3000 Feuerrot	8012 Rotbraun
3001 Signalrot	8015 Kastanienbraun
3002 Kaminrot	8016 Mahagonibraun
3003 Rubinrot	8019 Graubraun
3009 Oxidrot	8022 Schwarzbraun
3011 Braunrot	

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist weißer Putz in allen Geschossen unzulässig.

4. GEBÄUDEHÖHE (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzten Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) nicht überschreiten. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für traufseitige Giebel und untergeordnete Dachaufbauten.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKFF) eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

4.3 Bezugspunkt für die maximal zulässige FH, TH und OKFF ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

5. EINFRIEDUNGEN (§ 84 (3) NR. 3 NBAUO)

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen nur als Staketenzaun oder als Laubschnitthecken aus einheimischen Sträuchern zulässig.

5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Einfriedungen entlang der Öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

6. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN (§ 84 (3) NR. 6 NBAUO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBAuO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig.

7. BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 84 (3) NR. 9 NBAUO)

7.1 Für Baugrundstücke im Plangebiet, die an das zentrale Kanalnetz angeschlossen sind, ist eine Regenwasserückhaltung, bemessen mit 30 Litern pro m² zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche, vorzusehen. Abweichend hiervon kann eine Rückhaltung mit 10 Litern pro m² zulässiger überbaubarer Grundstücksfläche vorgesehen werden, wenn dafür eine oberflächennahe Anlage zur Versickerung von Regenwasser in einer Größe von 25% der überbaubaren Grundstücksfläche durch den Grundstückseigentümer vorgehalten wird. Niederschlagswasser kann nur bei vorherigem Nachweis der Versickerungsfähigkeit versickert werden.

7.2 Für Baugrundstücke im Plangebiet ist durch entsprechende Maßnahmen wie etwa den Bau einer Zisterne mit mindestens 2 m³ Fassungsvermögen Regenwasser zurückzuhalten und z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBAuO, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und Bauweise der Bauabschnitte nach § 80 Abs. 3 NBAuO entgegen gemäß § 80 Abs. 5 NBAuO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA1 - WA5) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)
I	Maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)
FH	Maximale Firsthöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)
TH	Maximale Traufhöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

3. Bauweise, Bauallein, Baugrenzen

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO, § 22 (2) BauNVO)

Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (2) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Fuß- und Radweg

Parkplatz

5. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (Parkanlage / Spielplatz)

Bolzplatz

6. Wasserflächen

Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

7. Naturschutz

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

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

WA1 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

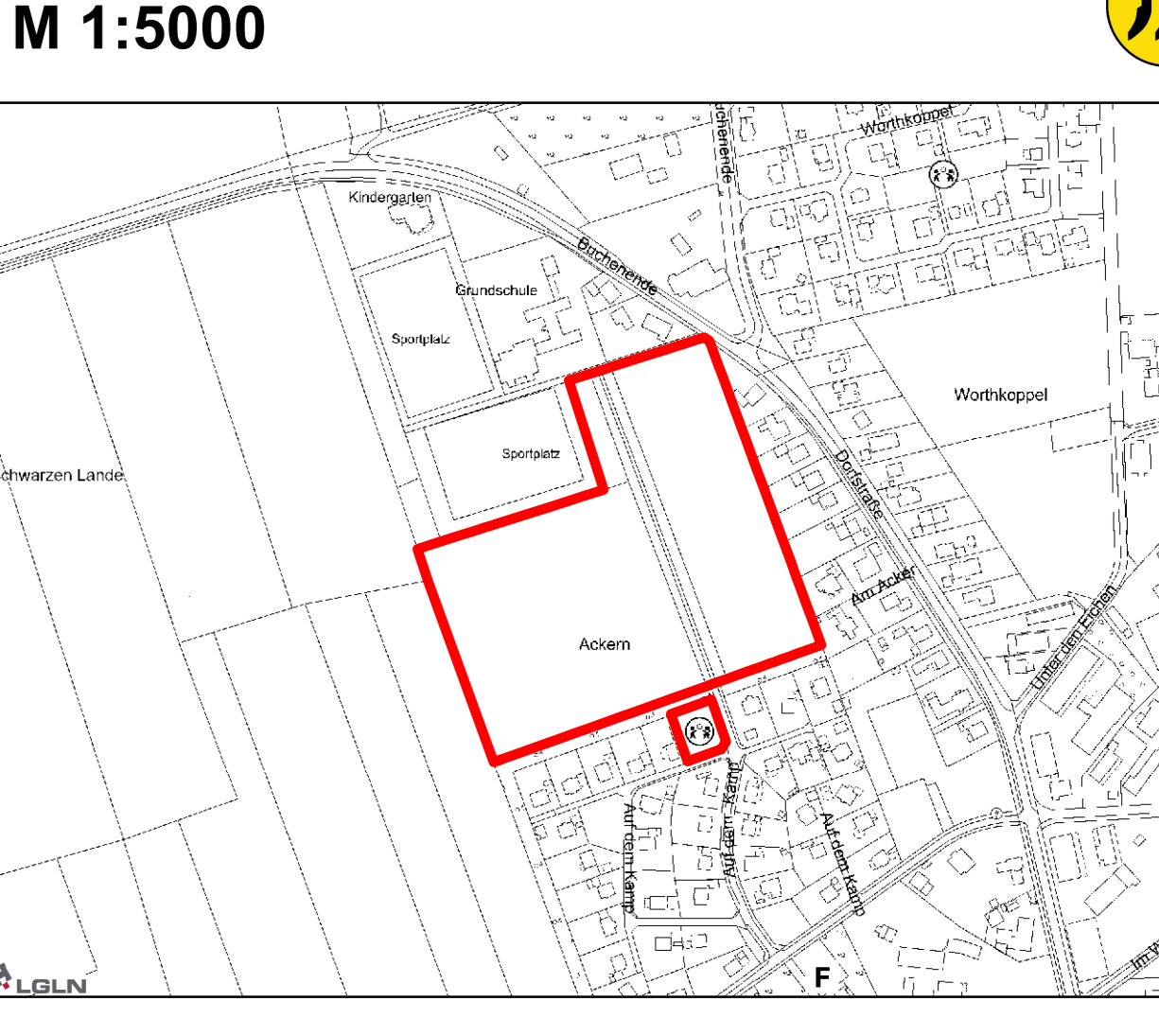
LPB II - III Lärmpegelbereiche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

Bauabschnittsgrenze (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



GEMEINDE BÖTTERSEN

<