PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zurzeit gültigen Fassung - hat der Rat der Gemeinde Wrestedt diesen Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen Teil A, Teil B und Teil C, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, in seiner Sitzung am 20.03.2023 als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Wrestedt, den 24.03.2023

(Siegel) gez. Michael Müller

- Der Gemeindedirektor -

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von p l a n. B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Göttien 24, 29482 Küsten.

Göttien, den 22.03.2023 gez. Henrik Böhme

- Stadtplaner -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wrestedt hat in seiner Sitzung am 26.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wrestedt, den 24.03.2023

(Siegel) gez. Michael Müller

- Der Gemeindedirektor -

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage (AZ: 089-L4-6/2021) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.01.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, den 23.03.2023

(Siegel) gez. S. Lemmermann

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg
- Katasteramt Uelzen -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift sowie die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.12.2022 bis einschließlich 24.01.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wrestedt, den 24.03.2023

(Siegel) gez. Michael Müller

- Der Gemeindedirektor -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wrestedt hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.03.2023 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Wrestedt, den 24.03.2023

(Siegel) gez. Michael Müller

- Der Gemeindedirektor -

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich und im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen am 31.03.2023 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 31.03.2023 in Kraft getreten.

Wrestedt, den 04.04.2023

(Siegel) gez. Michael Müller

- Der Gemeindedirektor -

BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und des Flächennutzungsplans oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

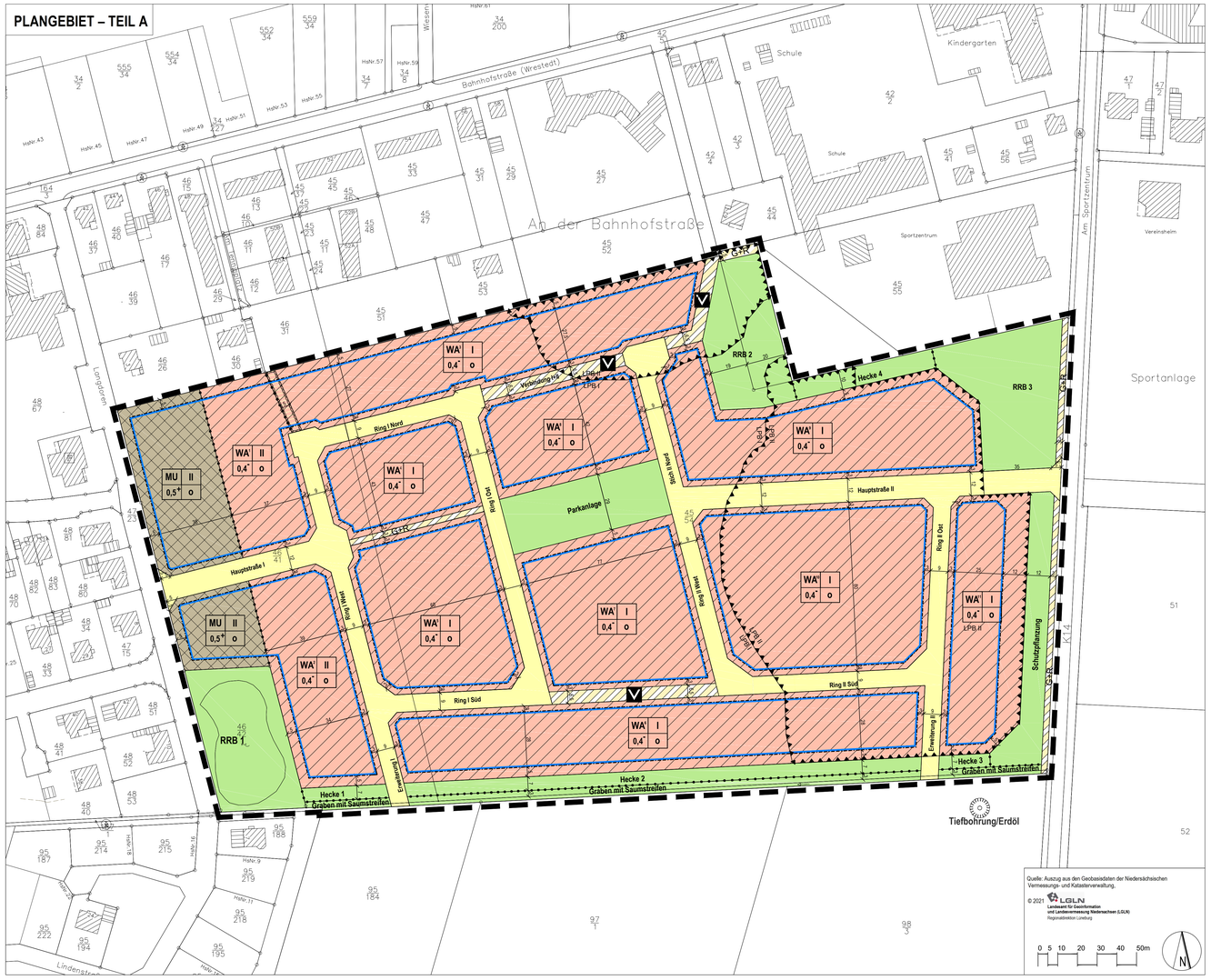
Wrestedt, den

- Der Gemeindedirektor -

Gemeinde Wrestedt, Ortsteil Wrestedt

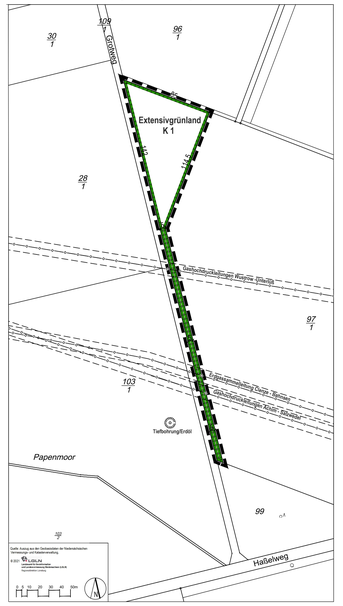
BEBAUUNGSPLAN LANGDOREN OST mit örtlicher Bauvorschrift

PLANGEBIET – TEIL A



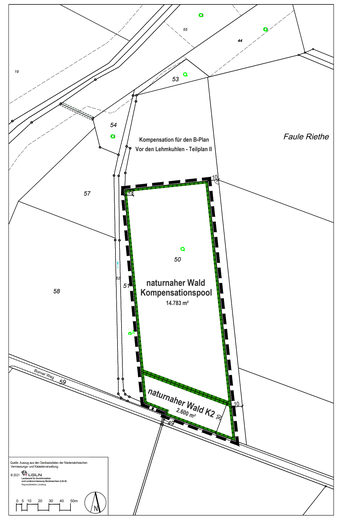
PLANGEBIET – TEIL B M 1:2.000

Flurstück 97/1, Flur 4, Gemarkung Wrestedt, Flächengröße 6.329 m²



PLANGEBIET – TEIL C M 1:2.000

Flurstück 50, Flur 10, Gemarkung Wrestedt, Flächengröße 17.383 m²



PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 2017, PlanZV 2017)

Planzeichen | Festsetzungen | Rechtsgrundlage

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE, siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1 — § 4 BauNVO
- MU — URBANE GEBIETE — § 6a BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) — § 16, § 19 BauNVO
- - — Innerhalb der WA-Gebiete ist eine Überschreitung der GRZ ausgeschlossen.
- + — Innerhalb der MU-Gebiete ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zulässig. — § 19 (4) Satz 3 BauNVO
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ALS HÖCHSTMASS — § 16, § 20 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- o — OFFENE BAUWEISE — § 22 Abs. 2 BauNVO
- BAUGRENZE — § 23 Abs. 4 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE STRASSEN/VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  Zweckbestimmung:
  - V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
  - G+R — GEH- UND RADWEG

GRÜNFLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, Zweckbestimmung gemäß Bezeichnung in der Planzeichnung, siehe Textliche Festsetzungen Nr. 51 – 5.3 — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, siehe Textl. Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- K1 / K 2 — Kurzbezeichnung für zugecrdnete Kompensationsflächen 1 / 2

SONSTIGE PLANZEICHEN

- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, siehe Textl. Festsetzungen Nr.2 — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES — § 9 Abs. 7 BauGB
- ABGRENZUNG VON BEREICHEN MIT UNTER-SCHIEDLICHEM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN, Vorkehrungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 2.1 — § 9 (1) Nr.24 und (4) BauGB
- LPB II / LPB I — Lärmpegelbereich II 56 - 60 dB(A) / Lärmpegelbereich I <55 dB(A) Abgrenzung der Lärmpegelbereiche für die Bemessung des maßgeblichen Außenlärmpegels für Aufenthaltsräume mit Nachtnutzung, siehe Textliche Festsetzung Nr. 2.1
- unterirdische Erdgasleitungen mit 6 m Schutzzone, nachrichtlich
- Erdöl Tiefbohrung mit 5 m Schutzzone, nachrichtlich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET

1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. VORKEHRUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Passiver Schallschutz: Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen sind schutzbedürftige Räume entsprechend der DIN 4109:2018 Teil 1 und Teil 2 durch bauliche Vorkehrungen vor Außenlärm schützen. Bei der Bemessung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile sind zum Schutz vor nächtlichen Schienenverkehrslärm die im schalltechnischen Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume mit Nachtnutzung (siehe Planzeichnung) zu Grunde zu legen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.2 Luftwärmepumpen: Außen aufgestellte Luftwärmepumpen dürfen einen Schallleistungspegel (LWA) von 50 dB(A) nicht überschreiten und müssen mind. 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten oder müssen zum Nachbargrundstück - vergleichbar wirksam - baulich abgeschirmt sein. Für innen aufgestellte Luftwärmepumpen sind nur Geräte mit einem Schallleistungspegel (LWA) von bis zu 60 dB (A) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.3 Von den Festsetzungen Nr. 2.1 – 2.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Immissionsverträglichkeit im Einzelfall nachgewiesen wird. (§ 31 BauGB)

3. REGENWASSERVERSICKERUNG

3.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort zurückzuhalten, um es dort zu verdunsten und zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen. Geeignete Vorkehrungen sind auf jedem Baugrundstück zu treffen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB)

4 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

4.1 Ausnahmsweise kann von der in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche abgesehen werden, wenn die betreffende Teilfläche nicht für Erschließungs- und/oder Versorgungszwecke benötigt wird und die Gemeinde einer entsprechenden Ausnahme zustimmt. (§ 31 BauGB)

5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

5.1 Parkanlage: Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* dient der Schaffung eines öffentlichen Platzes, Treffpunktes und Spielbereiches inmitten des Wohnquartiers. Die Fläche ist als naturnahe Parkanlage mit heimischen Laubgehölzen anzulegen und extensiv zu pflegen. Wege und Platzflächen, Spiel- und Sportanlagen sowie Versickerungsmulden sind zulässig. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

5.2 Regenrückhaltebecken: Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen *RRB 1, RRB 2 und RRB 3* dienen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung. Innerhalb der Flächen sind bauliche Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -beseitigung zulässig, wobei eine möglichst naturnahe Ausprägung der Anlagen anzustreben ist. Die Grünflächen sind landschaftsgerecht zu gestalten und es ist eine extensive Pflege vorzusehen. Die Becken sind bei Bedarf einzuzäunen. (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5.3 Hecke 1-4 / Schutzpflanzung: Die Grünflächen *Hecke 1-4* und *Schutzpflanzung* dienen der Randeingrünung des Wohngebietes und dem Landschaftsschutz. Innerhalb der Flächen ist jeweils auf ganzer Länge eine naturnahe Baum-Strauch-Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (gemäß Artenliste Schutzpflanzung aus Anlage 1 der Begründung) fachgerecht zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Großbäume sollen einen Anteil von mind. 10-15% der anzupflanzenden Gehölze betragen und sind den mittleren und inneren Reihen vorbehalten. Die Pflanzqualität hat mindestens den in der Artenliste festgelegten Pflanzqualitäten zu entsprechen.

- Innerhalb der *Grünflächen Hecke 1-4* ist eine mindestens zweireihige Hecke im Pflanzraster von ca. 1,5 - 2 m anzulegen mit einem mind. 2 m breiten, vorgelagertem Krautsaum.
- Innerhalb der ca. 12 m breiten *Grünfläche Schutzpflanzung* ist mindestens eine vierreihige Gehölzpflanzung im Pflanzraster von ca. 1,5 x 2 m anzulegen mit einem mind. 3 m breiten, vorgelagertem Krautsaum an beiden Seiten.

Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen, wobei eine sporadische Mahd bei Bedarf zulässig ist. Eine dauerhafte Einfriedung der Grünfläche ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Wildschutzzäune mit kurzer Haltbarkeit zum Schutz von Pflanzungen vor Wildverbiss. Versickerungsmulden sind zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Extensivgrünland: Die im Plangebiet Teil B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Extensivgrünland K1 dient als Kompensationsfläche dem Natur- und Artenschutz - insbesondere zur Entwicklung von Lebensräumen für am Boden brütende Vogelarten (Feldlerche). Als Erstbegrünung ist eine kräuterreiche Grünlandmischung (regiozertifiziertes Saatgut) auf der Ackerfläche einzubringen. Die extensive Pflege erfolgt über eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abfuhr des Mähgutes. Die erste Mahd darf nicht vor dem 1. Juli erfolgen, um die Brut von Wiesenvögeln nicht zu gefährden. Nicht gestattet sind eine Beweidung, eine Neuansaat von Grünland, sowie das Aufbringen von Pestiziden und Düngemitteln. Walzen, Schleppen und Striegeln der Fläche ist nur außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang August und Ende Februar zulässig. Die dreieckige Fläche ist zum Acker hin durch Eichenspaltpfähle zu markieren. Im Bereich der Wegekreuzung im Nordwesten der Fläche K1 ist eine Eiche mind. 10-12 cm StU zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf bis zu 10 m² Grundfläche sind Nebenanlagen (z.B. Bank, Infotafel, Skulptur) zulässig.

Auf dem 5 m breiten Randstreifen sind insgesamt 12 hochstämmige Obstbäume mit mindestens 10-12 cm Stammumfang gemäß Artenliste 2 (in Anlage 1 der Begründung) fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind bewährte Obstsorten, z.B. aus der Sortenliste „Hauptsortiment für den Streuobstbau" (NABU online 2021). Die Standorte sind mit dem Bewirtschafter der angrenzenden Flächen abzustimmen. Der Leitungsschutzbereich von Gasleitungen ist freizuhalten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.2 Naturnaher Wald: Die im Plangebiet Teil C festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen *naturnaher Wald K2* und *naturnaher Wald Kompensationspool* dienen als Kompensationsflächen dem Natur- und Artenschutz. Innerhalb der Flächen ist der durch Sukzession entstandene naturnahe Laubwald dauerhaft zu erhalten. Die weitere Bewirtschaftung hat entsprechend der für die Landesforsten verbindlichen Vorgaben des Programms zur "Langfristigen ökologischen Waldentwicklung für die Nds. Landesforsten (LÖWE+)" zu erfolgen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7. EINGRIFFSFLÄCHEN, AUSGLEICHSFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN, ZUORDNUNG

7.1 Als Eingriffsflächen gelten die neu versiegelbaren Flächen innerhalb der privaten Baugebiete und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

7.2 Als Ausgleichsflächen gelten die öffentlichen Grünflächen und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen *Extensivgrünland K1* und *naturnaher Wald K2*. Die auf den Ausgleichsflächen durchzuführenden Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

7.3 Zuordnung: Die unter 7.2 festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen sind den Eingriffsflächen insgesamt zugeordnet. § 9 Abs. 1a BauGB

7.4 Hinweis zum Kompensationspool: Die bisher nicht zugeordnete Fläche mit der Zweckbestimmung *naturnaher Wald* Kompensationspool kann als Kompensationspool der Gemeinde Wrestedt mit bis zu 14.783 m² bzw. 59.132 Wertpunkten anderen Eingriffsvorhaben zugeordnet werden.

HINWEISE

1. Vorkehrungen zur Einhaltung des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG

1.1 Baufeldräumung: Die Baufeldräumung zur ErschließUng und Herstellung der öffentlichen Flächen muss vom 15. September bis zum 31. März erfolgen oder es muss in den anderen Zeiträumen vor Beginn der ErschließUngsarbeiten von einem ornithologisch fachkundigen Kartierer eine Kontrolle bzgl. des Vorhandenseins von Nestern bzw. Jungvögeln von Feldlerchen oder anderen Bodenbrütern durchgeführt werden. Nur, wenn keine Nester und Jungvögel gefunden werden, darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. Der Zeitraum, in dem eine Kontrolle durchgeführt werden muss, beschränkt sich auf die Zeit vom 1. April bis zum 15. September.

1.2 Minimierung von Lichtemissionen: Zur Vermeidung erheblicher Störungen von Fledermäusen und zum Schutz von Insekten ist die Ausleuchtung der Baustellenflächen sowie der Neubauflächen im Außenbereich auf das erforderliche Maß zu beschränken, z.B. durch Bewegungsmelder. Die Beleuchtung darf nur mit streulichtarmen Lampentypen erfolgen. Seitliches oder nach oben ausstrahlendes Licht sowie eine Ausleuchtung der benachbarten Flächen ist unbedingt zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben hin zu gewährleisten. Es sind quasi-UV-freie Leuchtmittel mit engem Lichtspektrum um 590 nm (bernsteinfarben), mindestens aber warmweißem Licht von max. 3.000 K bei einer Minimierung der Lichtstärke zu verwenden.

2. Hinweis zur Unzulässigkeit von Stein-, Kies- oder Schottergärten nach § 9 Abs. 2 NBauO

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölzen, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Auf diesen Flächen muss Vegetation überwiegen, sodass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringerem Maße zulässig wären. Großflächige Steinflächen (sowie Stein-, Kies- oder Schottergärten) entsprechen dieser Forderung nicht. (Quelle: Nds. Landesregierung, Drucksache 18/3486)

3. Hinweis zu Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern gemäß § 32a NBauO

(1) 1Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. 2Satz 1 gilt, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3
1. bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem 31. Dezember 2022,
2. bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 und
3. bei Gebäuden, die nicht unter die Nummern 1 und 2 fallen, nach dem 31. Dezember 2023

übermittelt wird. 1Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen und bei denen für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können; wird der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt, so gilt nur Satz 1.
(2) Die Pflichten nach Absatz 1 Sätze 1 und 2 entfallen,
1. wenn ihre Erfüllung im Einzelfall
a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
b) technisch unmöglich ist,
c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder
2. soweit auf der Dachfläche solarthermische Anlagen errichtet sind. § 32a NBauO, gültig ab 06.07.2022

4. Hinweis auf das Gebäudeenergiegesetz" (GEG)

Nach dem am 01.11.2020 in Kraft getretenen „Gebäudeenergiegesetz" (GEG) sind Eigentümer von Neubauten vom Grundsatz her verpflichtet, den gebäudebezogenen Bedarf an Wärme- und Kälteenergie zu einem bestimmten Anteil durch erneuerbare Energien zu decken. Zur Einhaltung der gesetzlichen Nutzungspflicht können verschiedene Technologieformen - auch in Kombination - genutzt werden. Die gesetzlichen Anforderungen können auch durch bestimmte Ersatzmaßnahmen erfüllt werden, z.B. durch eine erhöhte Wärmedämmung (mind. 15% über den gesetzlichen Anforderungen), durch den Anschluss an ein Nahwärmenetz oder durch gebäudenah erzeugtem Solarstrom. Bei Wohngebäuden mit Photovoltaik-Anlagen kann der Nachweis einfach über die Anlagengröße geführt werden.

5. Hinweis auf § 14 NDSchG zum Umgang mit Bodenfunden

Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks.

6. Hinweis zur Planung von Erdwärmesonden

Vor der Planung von Erdwärmesonden wird eine Vorabstimmung mit der unteren Wasserbehörde empfohlen.

7. Hinweis zu DIN-Normen: Die in den textlichen Festsetzungen angegebene DIN-Norm ist bei der Gemeinde Wrestedt einzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 i.V.m. § 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Langdoren Ost".

§ 2 Außenwände

Materialimitationen sind unzulässig.

§ 3 Dächer

(1) Dachneigung: Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 25 – 45 Grad zulässig. Ausgenommen sind Dachterrassen und gewölbte Dächer. Bei einer Traufhöhe (Schnittstelle Dachhaut / Außenwandfläche) von mehr als 4 Metern über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses, sowie bei Anbauten, Wintergärten und Gauben sind Dachneigungen ab 15 Grad zulässig.
(2) Dachmaterialien: Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen oder Dachziegeln auszuführen. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer, nicht farbig behandelte Metalleindeckung, der Einsatz von farblosem Glas zur Dachraumbelichtung sowie die Verwendung von Sonnenkollektoren oder Solarzellen.

§ 4 Einfriedungen

(1) Materialimitationen sowie Einfriedungen aus Kunststoff sind unzulässig. Ausgenommen ist WPC mit einem Holzanteil größer 60%.
(2) Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000 € geahndet werden.

GEMEINDE WRESTEDT, Ortsteil Wrestedt
LANDKREIS UELZEN

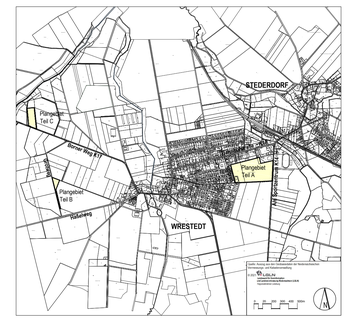
GEMEINDE WRESTEDT
DER GEMEINDEDIREKTOR

RATHAUS WRESTEDT
Langendorn 4
29559 Wrestedt

info@sg-aue.de
www.samtgemeinde-aue.de

Vorplanung	1. Beteiligung	2. Beteiligung	Satzung	Rechtskraft
X	X	X	X	X

- Urschrift -
Feb. 2023

p l a n. B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten 05841-9612-66 h.boehme@planb.one

BEBAUUNGSPLAN LANGDOREN OST
mit örtlicher Bauvorschrift