

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum B-Plan Nr. 6 A
"Wohngebiet Schwinde 1. Erweiterung"**

- Allgemeines Wohngebiet
- Ausschluss von Nutzungen
Für das allgemeine Wohngebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Garagenbetriebe
- Tankstellen
- Zulässigkeit von Wohnheiten
- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet bei einem zulässigen Vollgeschöß pro Wohngebäude maximal zwei Wohnheiten zulässig.
- entfällt
- entfällt
- Grundstücksausnutzung und Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksausnutzung
Aufbau über überbauten Grundstückfläche sind Einrichtungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- entfällt
- Höhen der Gebäudeteile
Die Höhen bestimmter Gebäudeteile werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB als Höchstwerte oder einem Bezugspunkt festgesetzt:

	zulässige Höhe
Flurhöhe, maximal	11,50 Meter
Traufhöhe bei Drempelzygen, maximal	4,40 Meter
Traufhöhe bei sonstigen Gebäuden, maximal	3,40 Meter
Oberkante fertiger Erdgeschloßboden, maximal	0,60 Meter

- Bezugspunkt ist + 3,40 Meter über NN (Normalnull).
- entfällt
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Öffentliche Grünflächen
 - entfällt
 - entfällt
 - 3-reihiger Gehölzstreifen südlich des Weges "Achtern Lannen"
- Die Bäume sind vertikal als Überläufer in die Mitte des Gehölzstreifens zu pflanzen. Die Sträucher werden in die äußeren Reihen gesetzt. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m.
- Bäume:
- | | | | |
|--------------------|---|------------|----|
| Quercus robur | - | Stieleiche | 5% |
| Fraxinus excelsior | - | Eiche | 5% |
| Acer campestre | - | Feldahorn | 5% |
- Sträucher:
- | | | | |
|----------------------|---|--------------|-----|
| Corylus avellana | - | Hassel | 15% |
| Salix viminalis | - | Korbweide | 10% |
| Salix aurita | - | Ohrwelde | 10% |
| Crataegus monogyna | - | Waldrose | 10% |
| Eucalyptus europaeus | - | Platanenulme | 10% |
| Viburnum opulus | - | Schneeball | 10% |
| Rhamnus frangula | - | Faulbaum | 10% |
| Rosa canina | - | Hundsrose | 10% |

- Private Grünflächen
 - Im östlichen Randbereich ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB zwischen Wohnbebauung und Erlenbruch ein 15 m breiter Gehölzstreifen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Zum Wohngebiet sollen 5 m der Sukzession überlassen werden, damit sich hier wertvolle Baumstümpfe entwickeln können.
- Bäume:
- | | | | |
|--------------------|---|-------------|----|
| Quercus robur | - | Stieleiche | 5% |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche | 5% |
| Fraxinus excelsior | - | Eiche | 5% |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche | 5% |
| Alnus glutinosa | - | Schwarzlele | 5% |
| Acer campestre | - | Baumweide | 5% |
- Sträucher:
- | | | | |
|----------------------|---|--------------|-----|
| Corylus avellana | - | Hassel | 10% |
| Salix viminalis | - | Korbweide | 5% |
| Salix aurita | - | Ohrwelde | 5% |
| Crataegus monogyna | - | Waldrose | 10% |
| Eucalyptus europaeus | - | Platanenulme | 10% |
| Viburnum opulus | - | Schneeball | 10% |
| Rhamnus frangula | - | Faulbaum | 10% |
| Rosa canina | - | Hundsrose | 10% |

- Blindungen für das Anpflanzen von Bäumen
- Pflanzgebiet im öffentlichen Raum
Unter der Ziffer 6.1 werden Pflanzgebiete aufgeführt, die als Straßenrandpflanzung im öffentlichen Straßenraum zu errichten sind.
- entfällt
- Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB wird als Straßenrandpflanzung die einseitige Bepflanzung im Abstand von durchschnittlich 10 m festgesetzt. Die Bäume sind am Rande der Straßenentwässerungsrinnen in extensive Rasenflächen zu pflanzen. In die Mitte des Windschamers wird jeweils 1 Baum gepflanzt. Als Baumarten sind sortenweise erweiterbare Eichen, Linden oder Kastanien zu wählen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB wird am südlich gelegenen Sarmelgraben eine Kipplweidenecke angelegt. Der Abstand der Weiden beträgt 10 m. Die Bäume werden in einem intensiv gepflegten Uferanstreifen gepflanzt.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB
 - entfällt
 - Vegetationsstreifen zwischen Wohnbebauung und Erlenbruch im Osten
Die landschaftlich genutzten Flächen werden als Sukzessionsstreifen mit Graben aufwärtigen an dem vorhandenen Graben festgesetzt.
 - Sukzessionsfläche im Südwesten des Geltungsbereiches
Die vorhandene Schwitache und das Wedegebüsch sind der Sukzession zu überlassen. Auf den weitgehend vegetationslosen Flächen ist ein 15 m breiter Gehölzstreifen mit Arten der potenziellen natürlichen Vegetation zu pflanzen:
- Bäume:
- | | | | |
|--------------------|---|-------------|-----|
| Fraxinus excelsior | - | Eiche | 5% |
| Acer campestre | - | Feldahorn | 10% |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche | 10% |
| Alnus glutinosa | - | Schwarzlele | 5% |
- Sträucher:
- | | | | |
|----------------------|---|--------------|-----|
| Salix viminalis | - | Korbweide | 10% |
| Salix aurita | - | Ohrwelde | 10% |
| Rosa canina | - | Hundsrose | 10% |
| Eucalyptus europaeus | - | Platanenulme | 10% |
| Corylus avellana | - | Hassel | 10% |
| Viburnum opulus | - | Schneeball | 10% |
| Rhamnus frangula | - | Faulbaum | 10% |

Weitere Hinweise zu den Festsetzungen sind in dem Grünordnungsplan zum B-Plan dargestellt.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG
(§ 9 Abs. 4, Abs. 8 BauGB i.V. mit den §§ 56 und 59 NBauO)**

- Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung umfaßt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 A "Wohngebiet Schwinde 1. Erweiterung".
- Außenwände
Für die Außenwände sind nur Sichtmauerwerk, Fachwerk und Holz zulässig.
Für Sichtmauerwerk und Aufschüben im Sichtmauerwerk sind nur rote, rotbraune, rotbraune oder braune Farböne zulässig; RAL-Farben: 1001, 1002, 1011, 2001, 2002, 3000, 3002-3005, 3009, 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 6001-6004, 8001, 8011, 8012, 8015, 8023-8025.
Für Fachwerk und sonstige Holzflächen sind nur naturfarbene, grüne, rote und braune Farböne zulässig; RAL-Farben: 1001, 1002, 1011, 3002-3005, 3009, 3011, 4002, 5018, 5023, 5021, 6000, 6002-6013, 6016, 6017, 6026, 6025, 6026, 6026, 7002, 7003, 7005, 7006, 8000-8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025, Grünle, leuchtende oder reflektierende Farben sind nicht zulässig.
Die Straßenfassaden sind mindestens alle 12,00 m in Fassadenschnitte zu untergliedern. Die Gliederung erfolgt durch Vor- oder Rücksprünge, Pfeilerbänke oder andere Bauteile.
Sichtbare Kalkenwände (Stöcke) bei Gebäuden aus Sichtmauerwerk und Fachwerk sind im gleichen Sichtmauerwerk wie das Erdgeschloß herzustellen.
- Fassadenöffnungen, Fenster und Türen
In jeder der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade sind Fenster- oder Türöffnungen vorzusehen.
Fenster- und Türöffnungen müssen stehende Formate (mindestens im Verhältnis 1:1,2) erhalten.
- Dächer
Dächer auf Wohngebäuden sind als geneigte Konstruktionen mit einem Neigungswinkel von 25° - 30° auszuführen. Bei Drempelzygen (Traufe 1 - 1,5 Meter über der Geschloßdecke) sind Neigungswinkel von mind. 15° zulässig.
Hinweis: Für die geneigten Dächer sollen Dachziegel, Dachsteine oder Rot verwendet werden.
Großflächige Dachendeckungsmaterialien (z.B. Wellblech) sind unzulässig.
Als Dachziegel sind nur Satteldach- und Krüppelwalddach zulässig.
Für die Farbgebung der geneigten Dächer mit Hartbedachung sind nur rote, rotbraune und braune Farböne zulässig; RAL-Farben: 1001, 1002, 1011, 2001, 2002, 3000, 3002-3005, 3009, 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 6001-6004, 8001, 8011, 8012, 8015, 8023-8025.
- Dachaufbauten
Als Dachaufbauten sind nur Schloßgauben mit senkrechten (nicht geneigten) Seiten, Giebelgauben, Dreiecksgiebeln und Zwerchgiebeln zulässig.
Dachaufbauten einer Seite eines Gebäudes sind einseitig zu gestalten.
Der Abstand einer Gaube vom Giebel zum Giebel mindestens 1/4 der Dachlänge betragen. Die Firste der Gauben und der Schnittpunkt von Schloßgaubendächern mit der Dachfläche müssen vorstehend des Firstes liegen.
Dachanschlüsse sind nicht zulässig.
Dachflächen können verglast werden, z.B. durch Dachflächenfenster. Die Glasfläche darf nicht mehr als 30% der Dachfläche betragen. Verglaste Gauben sind zulässig.
- Sonstige Bauteile
Vordächer sind zulässig; sie dürfen maximal 1,5 Meter auskragen.
Die vorstehenden Anforderungen gelten nicht für Wintergärten und Solaranlagen.
Rollstuhlrampen müssen baulich so angeordnet werden, daß sie in der Fassade nicht sichtbar sind.
- Nebengebäude
Nebengebäude im allgemeinen Wohngebiet sind nur zulässig, wenn sie in gleicher Ausführung wie die Hauptgebäude errichtet werden; d.h. grundsätzlich die gleiche Dachform sowie das gleiche Material. Flachschiefergebäude sind nur zulässig, wenn sie ein Grasdach aufweisen.
Ausnahme: Carports sind zulässig.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur zulässig als:
- Holzstaketenzune in naturfarbenen, braunen, grünen und weißen Farbönen; in einer maximalen Höhe bis 1,2 Meter; die Breite der Staketen muß 5-7 cm betragen und die einzelnen Staketen sind gegen lang Auszubilden. Im Bereich der Grundstockeinge (Türen und Tore) können die Staketen eine Bogenform aufweisen.
- Natursteinmauern in einer maximalen Höhe bis 1,2 Meter
- sonstige Mauern in gleichem Material wie das zugehörige Hauptgebäude in einer maximalen Höhe bis 1,2 Meter
- Hecken
- Maschendrahtzune zum Verkehrsraum nur in Verbindung mit einer Hecke; die sonstigen Grundstockeinge können mit Maschendrahtzunen ohne Höhe eingefriedet werden.
Massive Sockel sind bis 0,5 Meter ab Bezugspunkt der Höhenvergabe der örtlichen Festsetzung 3.3 zulässig. Verschiedene Einfriedigungen eines Grundstücks sind zulässig.
- Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur im Erdgeschloß bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig und müssen allseitig von Wandrafläche umgeben sein.
Für die Summe aller Anschlagflächen von Werbeanlagen ist nur eine maximale Größe von 1 m² zulässig; für senkrecht zur Fassade angeordnete oder auskragende Werbeanlagen sind weitere 0,5 m² zulässig. Für Anschlagflächen ist nur zulässig, sie maximal 70 cm von der Fassadenfläche hervorstehen zu lassen.
Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Pro Fläche der Leistung ist im allgemeinen Wohngebiet nur eine Werbeanlage zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrigkeiten regeln sich gemäß § 91 der Nieders. Bauordnung (NBauO):
1. Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den §§ 2-9 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
2. Ordnungswidrigkeiten werden gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 (5) NBauO.

- Ordnungswidrigkeiten



Landkreis: Harburg
Gemeinde: Drage
Gemarkung: Schwinde
Flur: 34
Maßstab: 1:1000



Die in dieser Planunterlage südlich der L 217 ausgewiesenen Flurbereiche gehören zum Flurbereinigungsverfahren "Wiesener Marsch - Ost".
- - - Grenze im Flurbereinigungsverfahren
- - - Kalkstiegegrenze mit
- - - Flurbereinigungsfläche identisch
- - - Kalkstiegegrenze
x x x "Wiesener Marsch - West"

- RECHTLICHE GRUNDLAGEN**
- Bauzesebuch (BauGB) i.d.F. v. 09.12.1986
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes v. 01.05.1993
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes v. 01.05.1993
 - Planzonenverordnung (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1993
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i.d.F. v. 06.06.1988
zuletzt geändert v. 07.11.1991

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet, vgl. textliche Festsetzung 1.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B. 0,25 Grundflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- Bauweise, Bauzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
 - ▲ nur Einzel- und Doppelhaus zulässig
 - Bauzone
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - G + R Geh- und Radweg
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Regenrückhaltung
 - Flächen für Be- und Entwässerungszwecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 und Abs. 6 BauGB)
- o öffentliche Flächen
 - PR private Flächen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
- Anpflanzen:
- o Bäume
 - o Sträucher
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - z.B. 34 Nr. der textlichen Festsetzung