Bebauungsplan Nr. 111 "Wohngebiet Giselbertstraße"

Teil A: Planzeichnung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet (mit laufender Nummer)	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet (mit laufender Nummer)	§ 6 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) 1 BauGB
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. TH min. 9,0 m	Traufhöhe als Mindestmaß baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt	§ 16 BauNVO
z.B. TH 6,0 m	Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt	§ 16 BauNVO
z.B. FH 9,5 m	Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt	§ 16 BauNVO
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE		§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	Baulinie	
ED	Einzel- und Doppelhauser	
ED	Hausgruppen, Einzel- und Doppelhauser	
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG		§ 9 (1) 11 BauGB
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
V	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
P Quartiersplatz	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Quartiersplatz	
	Straßenbegrenzungslinie	

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG		§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB
	Fläche für die Abwasserbeseitigung hier: Pumpwerk	
	Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität und Wärme	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 (1) 15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung: Parkanlage	
P1,P2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bezeichnung P1 und P2	
MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 (1) 20 BauGB
	Fläche mit zu erhaltenden Baumstrukturen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie der Leitungsträger	§ 9 (1) 21 BauGB
A	Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 (1) 21 BauGB
B	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Wallunterhaltung	§ 9 (1) 21 BauGB
C	Mit Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahrrechten zugunsten der Entsorgungsträger durch Grünanlage	§ 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (1) 7 BauGB
	Immissionsschutzstreifen hier: Lärmschutzwall-wand	§ 9 (1) 24 BauGB
	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen hier: Vorgartenzone 1	§ 9 (1) 10 BauGB
	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen hier: Vorgartenzone 2	§ 9 (1) 10 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) 16 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung sowie Abgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO
	Anpflanzung von Bäumen, Stammdurchmesser 12-14 cm (nach Abgang zu ersetzen)	§ 9 (1) 25 BauGB
	Anpflanzung von Bäumen, Stammdurchmesser 14-16 cm (nach Abgang zu ersetzen)	§ 9 (1) 25 BauGB
	Anpflanzung von Bäumen, Stammdurchmesser 16-18 cm (nach Abgang zu ersetzen)	§ 9 (1) 25 BauGB
Innenhof	Umgrenzung von Flächen für Innenhöfe	§ 9 (1) 25 BauGB
Einfriedungen	siehe örtliche Bauvorschrift Nr. B4	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 54/2	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude
35	Bestandsbäume mit fortlaufender Nummer (siehe Begründung, Anlage 1)
	Bestehende Grabenstrukturen
	Fußwege, Spiel- und Sportflächen, genaue Lage bleibt der Ausbauplanung überlassen
z.B. T 56-60 N 51-55	Fassadenpegelbereiche Außenlärm Verkehrslärm in dB(A) — Tagwerte / Nachtwerte

TEXT TEIL B

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen gem. § 13 a BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 In den Mischgebieten (MI) sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe. Dieses gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung des Gebietes dienen. Sonstige Sortimente sind als Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Maßgeblich ist die Bruteduer Sortimentsliste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränkemwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.1.1 Für Mittelhäuser von Hausgruppen in den Allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ auf bis zu 0,5 zulässig.

2.1.2 Ausnahmsweise kann für die Errichtung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten eine Überschreitung der festgesetzten GRZ auf bis zu 0,8 zugelassen werden, sofern der Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung im Rahmen eines genehmigten Entwässerungsantrages erbracht wird und eine Begrünung gemäß den Anforderungen der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 erfolgt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der vor den jeweiligen Gebäudefassaden liegenden Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem jeweiligen Baugrundstück nächstgelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche. Bei unterschiedlichen Höhen ist zwischen dem tiefst- und dem höchstgelegenen Punkt zu mitteln.

2.2.2 Die Firsthöhe (FH) ist die Höhe des höchsten Punkts des Gebäudedaches über dem Bezugspunkt. Attiken und Brüstungen gelten als Bestandteil des Gebäudekörpers.

2.2.3 Die Traufhöhe (TH) ist die Höhe des Schnittpunkts der traufseitigen aufgehenden Wandaußenflächen mit der Oberkante Dachhaut über dem Bezugspunkt.
Davon abweichend gilt:
- Bei Dachformen mit Attika oder Brüstung ist die Oberkante der Attika bzw. der Brüstung als Traufpunkt anzunehmen.
- Bei Staffelgeschossen ist für die Fassadenabschnitte, an denen die Zurückstaffelung durchgehend mindestens 2,0 m beträgt, die Traufhöhe wie folgt zu ermitteln:
  - Bei vorhandener Brüstung: Oberkante Brüstung des untersten Staffelgeschosses;
  - Bei vorhandener Attika: Oberkante Attika des untersten Staffelgeschosses;
  - Ansonsten ist der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut des untersten Staffelgeschosses maßgeblich.
- Bei einseitig geneigten Dächern sind diese Regelungen auch auf der hohen Dachseite anzuwenden.

2.2.4 Für untergeordnete technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien darf die maximale Firsthöhe um max. 1,5 m überschritten werden, wenn sie mindestens 1,5 m von der Dachkante zurückbleiben.

2.2.5 Die Sockelhöhe (SH) darf maximal 0,3 m betragen. Die Sockelhöhe ist die Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FF EG) über dem Bezugspunkt.

2.2.6 Die Höhe der Oberkante der Tiefgaragendecke darf nicht höher als die Oberkante der höchstgelegenen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Hieraus resultierende Höhenunterschiede zwischen der Tiefgaragendecke und der angrenzenden Geländeoberfläche sind durch Geländemodellierung auszugleichen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise sowie vom Baurordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Innerhalb aller Baugebiete mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude eine maximale Gesamtlänge von 30 m nicht überschreiten dürfen. Bei Eckgebäuden gilt die maximale Gesamtlänge von 30 m je Straßenseite.
Ausnahmsweise können in den Baugebieten MI 1, MI 2, WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 auch Gebäudelängen von bis zu 55 m - bei Eckgebäuden je Straßenseite - zugelassen werden, sofern die Trauf- und Firsthöhe des Gebäudes zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße abschnittsweise um mindestens 2,5 m verändert wird
- entweder mindestens einmal auf mindestens 15 m Länge;
- oder mindestens zweimal auf mindestens 7,5 m Länge.

Die festgesetzten Mindest- und Maximalhöhen der Gebäude sind dabei einzuhalten.

3.2 Innerhalb aller Baugebiete mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise gilt, dass Tiefgaragen auch dann ohne Grenzabstände errichtet werden dürfen, wenn deren Oberkante gemäß der textlichen Festsetzung 2.2.6 oberhalb des natürlichen Geländeverlaufs liegt. Die gemäß Niedersächsischer Bauordnung erforderlichen Balusten müssen vorliegen. Öffnungen und Vorrichtungen zur Entlüftung sind nur außerhalb der Grenzabstände nach Niedersächsischer Bauordnung zulässig.

3.3 Überschreitungen von Baugrenzen und Baulinien sind ausnahmsweise zulässig für:
- Dachüberständen um bis zu 0,5 m;
- Eingangsüberdachungen und einseitigen Vorbauten zum Schutz von Hauseingängen auf maximal 2,0 m Breite um bis zu 1,0 m.

3.4 Hinter Baulinien zurücktreten dürfen ausnahmsweise:
- Dachgeschosse als Staffelgeschosse;
- Loggien auf maximal 20 % der Gebäudelänge um maximal 2,0 m;
- Rücksprünge zur Gliederung der Fassade auf maximal 30 % der Gebäudelänge um maximal 0,5 m.

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind je Einzelhaus maximal zwei, je Doppelhaushälfte und je Hausgruppeneinheit maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen, offene Kleingaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO) sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

5.1 Für bauliche Anlagen nach § 12 und 14 BauNVO gelten in allen Baugebieten folgende Zulässigkeiten:

	Innerhalb der Baugrenzen	Außerhalb der Baugrenzen, aber nicht innerhalb der Vorgartenzonen	Innerhalb der Vorgartenzone 1	Innerhalb der Vorgartenzone 2
Offene Stellplätze (§ 12 BauNVO)	Zulässig	Zulässig (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. B4.1)	Nicht zulässig; in WA 4 entlang der Planstraße C zulässig	Nicht zulässig
Garagen (§ 12 BauNVO)	Zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig
Carports (§ 12 BauNVO)	Zulässig	in WA 2 und 3 nicht zulässig; in den übrigen Baugebieten zulässig, wenn mind. 3-seitig offen und Dach extensiv begrünt, (siehe grünordnerische Festsetzung Nr. 9.4)	Nicht zulässig; in WA 4 entlang der Planstraße C zulässig wenn mind. 3-seitig offen	Nicht zulässig
Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)	Zulässig	Zulässig wenn eine Begrünung gem. planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 9.1 erfolgt	Nicht zulässig, mit Ausnahme von Zufahrten (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.2)	Nicht zulässig, mit Ausnahme von Zufahrten (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.2)
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	Zulässig	Je Baugrundstück eine Nebenanlage, maximaler Bruttorauminhalt in WA 2 und WA 3: 20 m³, in den übrigen Baugebieten: 40 m³	Zulässig, bis zu einer Höhe von 1,3 m über angrenzender Straßenverkehrsfläche. Eingrünung erforderlich gem. örtlicher Bauvorschrift Nr. B6	Zulässig, bis zu einer Höhe von 1,3 m über angrenzender Straßenverkehrsfläche. Eingrünung erforderlich gem. örtlicher Bauvorschrift Nr. B6
Einfriedungen	siehe örtliche Bauvorschrift Nr. B4			

Tabelle 1: Zulässigkeit von Nebenanlagen

5.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorgartenzonen sind Zufahrten zu Garagen, Carports und offenen Stellplätzen zulässig. Die Breiten der Zufahrten sind auf das erforderliche Mindestmaß für ein Kraftfahrzeug zu beschränken.

6. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen müssen für die in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungen dauerhaft zur Verfügung stehen, insbesondere sind hochbauliche Anlagen und Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen unzulässig.

6.2 Die Flächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Hansestadt Buxtehude mit der Bezeichnung "B" sind auf der gesamten Länge entlang des Lärmschutzwalls in einer Breite von 3 m dauerhaft befahrbar und begehbar zu halten. Innerhalb dieser Flächen sind Einfriedungen, Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen unzulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB,), Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

7.1 Innerhalb des festgesetzten Immissionsschutzstreifens ist vor der Errichtung schutzbedürftiger Einrichtungen ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 8 m, gemessen über der Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche "Giselbertstraße", zu errichten. Die obersten drei Meter des Lärmschutzwalls können auch als Lärmschutzwand ausgeführt werden. Der Lärmschutzwall ist dauerhaft zu begrünen.

7.2 Innerhalb des festgesetzten Immissionsschutzstreifens "Lärmschutzwall/-wand" sind Anlagen zur Gebietsversorgung mit Elektrizität und Wärme sowie Anlagen nach § 12 BauNVO (Stellplätze und Garagen) zulässig. Die Anlagen sind nur zulässig, wenn von ihnen in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung keine störenden Emissionen hervorgerufen werden.

7.3 Entlang der Baugrenzen und Baulinien ist tagsüber infolge von Verkehrslärm mit den in der Planzeichnung dargestellten Außenwerten (Tagwerte) zu rechnen. In den Bereichen mit Außenlärmwerten über 50 dB(A) ist durch Grundrissgestaltung innerhalb der Gebäude oder andere geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, andere besondere Fensterkonstruktionen, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten wie verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.

7.4 Entlang der Baugrenzen und Baulinien ist nachts infolge von Verkehrslärm mit den in der Planzeichnung dargestellten Außenwerten (Nachtwerte) zu rechnen. In den Bereichen mit Außenlärmwerten über 50 dB(A) ist durch Grundrissgestaltung innerhalb der Gebäude oder andere geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen, besondere Fensterkonstruktionen, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten wie verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird. In dem Bereich mit Außenlärmwerten von 45-50 dB(A) ist durch Grundrissgestaltung innerhalb der Gebäude oder geeignete Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

7.5 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

8. Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

8.1 Eine Wohnnutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn der Lärmschutz gemäß planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 7.1 funktionsgerecht hergestellt ist.

8.2 Innerhalb der Versorgungsfläche mit der Bezeichnung "BHKW" ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) für die Gebietsversorgung (Elektrizität und Wärme) zulässig. Ein BHKW ist nur zulässig, wenn von ihm in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung keine störenden Emissionen hervorgerufen werden und eine entsprechende Unbedenklichkeit bescheinigt wird.
Wenn innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes kein BHKW errichtet, kein Bauantrag für die Errichtung einen BHKW bei der Hansestadt Buxtehude eingereicht wurde oder vor Ablauf der sieben Jahre vom Energieversorger bescheinigt wird, dass die Fläche nicht benötigt wird, gelten die Festsetzungen der dargestellten Nebenzeichnung.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

9.1 Die gemäß planungsrechtlicher Festsetzungen Nr. 2.1.2 und 5.1 zu begrünenden Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind funktional erforderliche Flächen wie z.B. Terrassen und Zufahrten.

9.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind naturnah anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Im Kronentraufbereich jedes Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m² freizuhalten und gegen Befahren zu sichern. Für die Auswahl der anzupflanzenden Bäume siehe Tabelle 3 "Pflanzenliste II.

9.4 Die gemäß der planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 5.1 extensiv zu begrünenden Carportdächer müssen eine Substratschicht von mindestens 8 cm aufweisen. Die Substratschicht ist mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.5 Die mit "P1" gekennzeichneten Flächen sind als naturnaher Gehölzbestand zu entwickeln. Die Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. der Pflanzenliste I, II und III mindestens zweireihig bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind 80 % Sträucher und 20 % klein- und mittelkronige Bäume als Heister zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzung ist ein maximaler Abstand von 1,50 m zu halten. Als Pflanzqualität sind 2-fach verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 150 cm sowie 3-fach verpflanzte Heister zu verwenden.

9.6 Die mit "P2" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Laubgehölzhecke zu entwickeln. Die Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern gem. der Pflanzenliste II und III mindestens zweireihig bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzung ist ein maximaler Abstand von 1,50 m zu halten. Als Pflanzqualität sind 2-fach verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 150 cm zu verwenden.

9.7 Die als zu erhaltend festgesetzten Baumstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang gleichwertig zu ersetzen. Einsatzpflanzen dürfen sind so vorzunehmen, dass der Charakter erhalten bleibt.

9.8 Innerhalb der Vorgartenzone sowie der in der Planzeichnung gekennzeichneten Innenhöfe ist die Errichtung von baulichen Nebenanlagen nur entsprechend der Regelungen der planungsrechtlicher Festsetzungen 5.1 und 5.2 zulässig. Mindestens 50 % dieser Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Gemäß Ziffer 9.1 oder 9.4 dauerhaft begrünte Dächer von Tiefgaragen bzw. Carports werden hierbei mitangerechnet.
Pflanzarten nach der Pflanzliste I sind zu bevorzugen.

Art	Deutscher Name
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Ostrya Carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Qercus petraea	Traubeneiche

Tabelle 2: Pflanzenliste I

Art	Deutscher Name
Betula pubescens	Moor-Birke
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn
Crataegus	Weißdorne
Salix	Weide
Ostrya Carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Qercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur "Fastigiata Koster"	Säulen-Eiche "Koster"

Tabelle 3: Pflanzenliste II

Art	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus Frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rosa
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Tabelle 4: Pflanzenliste III

10 Flächen und Maßnahmen zur externen Kompensation für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Eingriffen in Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen von insgesamt 4,76 ha, Flurstück 25/1 (teilweise), Flur 4, Gemarkung Neukloster, Flurstücke 1/18, 1/20, 1/14, Flur 13, Gemarkung Buxtehude und Flurstücke 40/11, 50/2, Flur 1, Gemarkung Neukloster (s. Umweltbericht) zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B1. Auswahl der Baustoffe und Farben von Außenwänden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

B1.1 Erlaßnag der Planstraßen A und B sowie in MI 1 gilt für die Fassaden von allen Gebäuden:
- Sie sind in rotem, grauem oder braunem Klinker in Annäherung an folgende RAL Farben zu gestalten:
  Rote Farbtöne: RAL 2013, 3002, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031, 3032;
  Graue Farbtöne: RAL 7000, 7001, 7004-7008, 7023, 7030, 7034, 7036;
  Braune Farbtöne: RAL 8000-8008, 8012, 8024, 8025, 8029.
- Alternativ dazu können die untersten zwei Vollgeschosse in rotem, grauen oder braunem Klinker jeweils in Annäherung an die oben aufgeführten RAL-Farben gestaltet werden.
  Die darüber liegenden Geschosse müssen sich durch einen Materialwechsel und einer Farbgebung in hellen Farben in Annahérung an die nachstehenden RAL-Farben deutlich von den unteren zwei Vollgeschossen abheben:
  Weiße bis beige Farbtöne: RAL 1013-1015, 9001-9003, 9010;
  Graue Farbtöne: RAL 7035, 7047.

B1.2 Erlaßnag der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3, gilt für die Fassaden von allen Gebäuden:
- Sie sind mit einem Anteil von mindestens 30 % in rotem, grauem oder braunem Klinker in Annäherung an die in der örtlichen Bauvorschrift Nr. B1.1 aufgeführten RAL Farben zu gestalten;
- Für die verbleibenden Fassadenanteile ist Putz in heller oder gedämpfter Farbgebung zulässig. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie in ihrer Wirkung einer hellen oder gedämpften Farbgebung nahe kommen.

B1.3 Alle übrigen Fassaden von Hauptgebäuden und Nebenanlagen mit mehr als 20 m² Grundfläche sowie Fassaden in MI 2 sind zu gestalten in:
- rotem, grauem oder braunem Klinker oder anderen Baustoffen jeweils in Annäherung an die in der örtlichen Bauvorschrift Nr. B1.1 aufgeführten RAL Farbtöne oder
- Putz in heller Farbgebung. Andere Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie in ihrer Wirkung einer heller oder gedämpfter Farbgebung nahe kommen.

B1.4 Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können zudem für bis zu 20 % der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien und Farben verwendet werden.

B1.5 Die Verwendung von fluoreszierenden Farben, glänzenden Materialien, verspiegelten Fensterscheiben und stark reflektierenden Oberflächen ist nicht zulässig.

B1.6 Erlaßnag von Baulinien ist je Vollgeschoss ein Fensteranteil in einer Breite von mindestens 30 % der jeweiligen Länge der Baulinie zu errichten. Eine Aufteilung des Fensteranteils auf mehrere Fenster ist zulässig.

B2. Auswahl der Baustoffe und Farben von Dacheindeckung, Dachbegrünung und Dachformen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

B2.1 Für die Dachneigung und Form der Dächer gilt:
- In allen Baugebieten mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind ausschließlich flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 sind ausschließlich zulässig:
  - Sattel-, Walm- und Zeltdächer bis zu einer Neigung von 48° und Flachdächer;
  - Pultdächer bis zu einer Neigung von 25°;
  - Krüppelwalmdächer bis zu einer Neigung von 48° nur mit einer Abwalmung, die nicht mehr als ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks beträgt.

B2.2 Für Dacheindeckungen von Dächern mit einer Neigung von mehr als 10° gilt:
- Ausschließlich zulässig sind matt wirkende Materialien in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit in Annäherung an die RAL Farbtöne:
  Rote Farbtöne: RAL 2001, 3002, 3013;
  Graue Farbtöne: RAL 7037,7039
  Wenn der Nachweis erbracht wird, dass es sich um matt wirkende Oberflächen handelt, können Engoben ausnahmsweise zugelassen werden.
- Reflektierende oder glänzende Materialien (z.B. glasierte Dachsteine, Metallbleche etc.) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

B2.3 Die Gesamtlänge von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln der Hauptgebäude darf insgesamt nicht mehr als 40 % der Gesamtlänge des jeweiligen Dachabschnitts betragen. Deren Seitenwände müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.

B2.4 Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist für alle Gebäudeeinheiten die gleiche Dachform und -eindeckung zu verwenden.

B3. Einstellplätze (§ 47 Abs. 1 NBauO)

B3.1 Es sind mindestens folgende Kfz-Stellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO) je Wohneinheit zu errichten. Maßgeblich sind die Richtzahlen für Einstellplätze gemäß der jeweils geltenden NBauO.
- Für Wohnhäuser bis 50 m² sind 1,0 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.
- Für Wohnhäuser von 51 m² bis 75 m² sind 1,2 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.
- Für Wohnhäuser über 75 m² sind 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.
- Für Wohnhäusern im geförderten bzw. im mietpreisgebundenen Wohnungsbau sind 0,8 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.
- Für die notwendige Anzahl an Besucherstellplätzen gelten die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung.

Die Wohnfläche ist nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche abzüglich der Außenwohnbereiche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) zu ermitteln. Der Nachweis für die notwendige Anzahl von Stellplätzen ist mit dem Bauantrag oder der Mitteilung über die Baumaßnahme vorzulegen.

B3.2 Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze kann anteilig ausnahmsweise ausgesetzt werden, solange und soweit zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements, Errichtung und Einbindung von Car-Sharing-Stationen innerhalb des Plangebiets oder durch den dauerhaften Verzicht auf die Benutzung von Kraftfahrzeugen verringert. Wird eine Maßnahme nach Satz 1 über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung der Stellplatzpflicht vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht nach Ablauf dieses Zeitraumes insoweit als erfüllt.

B3.3 Im Falle einer Aussetzung nach örtlicher Bauvorschrift B3.2 darf die Zahl der herzustellenden Stellplätze nicht weniger als 40 % der unter Berücksichtigung einer Verringerung nach örtlicher Bauvorschrift B3.1 notwendigen Stellplätze betragen.

B3.4 Die nach örtlicher Bauvorschrift Nr. B3.2 für die Aussetzung erforderliche Zustimmung der Gemeinde ist zu widerrufen, wenn innerhalb des Aussetzungszeitraumes der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht noch erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. Sollen ausgesetzte Stellplätze abgelöst werden sollen, gilt der zum Zeitpunkt der Ablösung maßgebliche Ablösungsbetrag.

B4. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

B4.1 Erlaßnag von öffentlichen Flächen sind als Einfriedungen nur Laubhecken zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht übertragen dürfen.
Die maximale Höhe der Laubhecken darf, jeweils gemessen über der angrenzenden öffentlichen Fläche, betragen:
- in den Vorgartenzonen 1: 1,3 m;
- in den