

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 und § 13 BauNVO)

- 1.1 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind unzulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
 - Anlagen für die Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen
- Im übrigen gelten die Bestimmungen des § 4 der BauNVO.
- 1.2 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI 1) sind unzulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, sofern sie eine Geschosfläche von 100m² überschreiten
 - Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
- Im übrigen gelten die Bestimmungen des § 6 der BauNVO.
- 1.3 Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes (MK) sind unzulässig:
- Tankstellen
- Wohnungen sind oberhalb des 1. Vollgeschosses allgemein zulässig. Im übrigen gelten die Bestimmungen des § 7 der BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 und § 13 BauNVO)

- 2.1 Die festgesetzte zwingende Zahl der Vollgeschosse gilt nur für eine Bautiefe von 12m ab der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie.
- 2.2 Auf den Grundstücken Lüneburger Straße 9 und 11 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,9 zulässig.

~~Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)~~

- 3.1 Für die zeichnerisch festgesetzte abweichende Bauweise (a) gilt:
- Auf dem Grundstück Winsener Straße 6 (Flurstück 559/11) kann unmittelbar an die südliche Grundstücksgrenze angebaut werden (Halbhofbauweise).
- Auf dem Grundstück Lüneburger Straße 9 (Flurstück 556/7) muß einseitig an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
- 3.2 Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) gilt mindestens in einer Bautiefe von 12 m. Im rückwärtigen Teil ist auch die offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Flächen für Stellplätze mit Garagen und ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze (Carports) und Caragen müssen einen Mindestabstand von 5 m bis zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5. Von der Bebauung freizuhaltenen Sichtflächen im Bereich von Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bei Grundstücksein- bzw. -ausfahrten im Bereich der Lüneburger und der Winsener Straße sind Sichtflächen mit den Mäßen 3 m (von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie) und 20 m (Mitte Geh- und Radweg) von jeglicher Bepflanzung und Befestigung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume sowie Stützen bzw. Pfeiler mit einem Querschnitt von max. 20 cm.

~~Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)~~

Auf dem Grundstück Lüneburger Straße 9 ist der Bereich zwischen der Baugrenze für das Erdgeschoss und der Baugrenze für die darüberliegenden Geschosse mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – Immissionschutz

7.1 Als Abgrenzung zwischen den Flächen für Stellplätze und Garagen innerhalb des Kerngebietes bzw. des Mischgebietes (auf den Grundstücken Lüneburger Straße 9 und 11) und dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) im Norden ist zum Lärmschutz eine mind. 2 m hohe Mauer zu errichten.

7.2 An den straßenseitigen Gebäudeseiten der Lüneburger Straße und der Winsener Straße muß das erforderliche resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von Wohn- und Schlafräumen (auch Übermächungsraum von Hotels) erf.Rw,res. mindestens 50dB, in den übrigen Bereichen mindestens 35 dB betragen.

Ausnahmsweise darf bei Büroräumen und ähnlichen, weniger schutzbedürftigen Nutzungen das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß jeweils um 5 dB niedriger gewählt werden, muß jedoch mindestens 30 dB betragen.

Ein Einzelnachweis des erforderlichen passiven Lärmschutzes auf der Grundlage der DIN 4105 in der jeweils gültigen Fassung ist im Rahmen des Bauantrages zu führen.

8. Anpflanzung von Bäumen und Strüchern und Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

8.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist pro sechs Stellplätze ein großkroniger standortreichtlicher Laubbau (Hst., Stm. 14/16 cm, 3w.) zu pflanzen. Dies gilt auch für die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume.

8.2 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern ist mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Nadelgehölze sind bis zu einem Anteil von 30 % zulässig.

8.3 Rückseitige Fassadenschnitts ohne Öffnungen in einer Breite ab 3,00 m sind mit selbstbestimmten bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen (z.B. Efeu, Wilder Wein o.a.). Diese Festsetzung gilt nicht für das allgemeine Wohngebiet.

8.4 Die unter Nr. 8.1 bis Nr. 8.3 festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 66 und § 98 NBauO)

1. Außenwände

- 1.1 Außenwände sind nur als Sichtmauerwerk mit unglasierten roten bis rotbraunen sowie gelben Ziegeln, mit Kalksandsteinen, als hell gestrichene Putzfassade oder als Holzfassade zulässig. Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandsschutzes möglich. Dies gilt nicht für überdachte Stellplätze (Carports), Gartengerätehäuser sowie verglaste Anbauten (Wintergärten).
- 1.2 Als rot bis rotbraun im Sinne dieser Vorschrift gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbreakordner RAL HR entsprechen:
- RAL 2001, 2002, 5000 – 3004, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031 und 8012 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen.

2. Dächer

- 2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Gebäude nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 35° – 55° zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden. Im Bereich des festgesetzten MK – bzw. MI (und MI 1) – Gebietes an der Lüneburger Straße sind im rückwärtigen Bereich für eingeschossige Gebäude auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden, sofern sie nicht als Balkon bzw. Dachterrasse genutzt werden.
- 2.2 Für die Dachdeckung der geneigten Dächer sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Für die Baugrundstücke an der Winsener Straße und an der Lüneburger Straße sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig.
- Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen und für in die Dachflächen integrierte Sonnenkollektoren sowie für untergeordnete Dachaufbauten (Dachgauben bis zu einer Breite von 3 m).

3. Werbeanlagen

- 3.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden. Sie sind zu beschränken auf die Zone zwischen Unterkante der Erdgeschosdecke und der Fensteröffnung des darüber liegenden Geschosses bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m. Die Oberkante der Werbeanlage darf höchstens 4,00 m über der Oberfläche der nächstgelegenen Straße liegen.
- 3.3 Werbeanlagen müssen untereinander einen Abstand von mindestens 0,30 m einhalten.
- 3.4 Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfäche von maximal 2 m² haben. Angestrichene oder gar nicht beleuchtete Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfäche von höchstens 3 m² nicht überschreiten.
- 3.5 Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die den Ziffern 1.1 bis 3.5 dieser örtlichen Bauvorschrift widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.