

Örtliche Bauvorschriften

(gemäß §56 NBauO)

1. Dächer

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 55° zugelassen.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° bis maximal 25° zugelassen.
- 1.3 Die maximal zulässige Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** beträgt 4 m. Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.
- 1.4 Im gesamten Plangeltungsbereich können Garagen bis zu einer Grundfläche von 45 m² auch mit Flachdächern ausgeführt werden.
- 1.5 Im gesamten Geltungsbereich ist für die Dacheindeckung nur Material in den Farben rot, rotbraun, braun, schwarz oder anthrazit zulässig. Nicht zulässig sind Eindeckungen mit hochglänzender Oberfläche.
- 1.6 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

2. Versickerung von Oberflächenwasser

- 2.1 Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- 2.2 In begründeten Ausnahmefällen ist bei Grundstücken, für die eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist (s. Begründung), eine Einleitung in den öffentlichen Regenkanal zulässig.
- 2.3 Es ist nicht zulässig, Wasser von den Grundstücken in den Straßenraum abzuleiten.

3. Hinweis

- 3.1 Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

1. Denkmalschutz

- 1.1 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung für Archäologie - mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. Stellplätze

- 2.1 Gemäß § 47 NBauO wird bezüglich der Richtzahlen für Einstellplätze empfohlen, je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

3. Bauverbotszone/Baubeschränkungszone

- 3.1 Im Bereich der Bundesstraße B 73 bestehen eine Bauverbotszone von 20 Metern und eine Baubeschränkungszone von 40 Metern. Der Abstand wird jeweils berechnet vom tatsächlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße.
- 3.2 Die Anbauverbotszone ist dauerhaft von Hochbauten freizuhalten. Dieses ist bereits durch die Lage der Baugrenzen berücksichtigt.
- 3.3 In der Baubeschränkungszone und der Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die dazu geeignet sind, die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 73 zu beeinträchtigen. Leuchtanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer nicht blenden sowie Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen. Werbeanlagen sind außerhalb der Ortsdurchfahrt in einem Abstand von bis zu 40 Metern zum Fahrbahnrand der Bundesstraße nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4. Schallschutz

- 4.1 Das Baugebiet liegt in einem mit Verkehrslärm belasteten Bereich. Entsprechend dem Lärmgutachten ist ein Lärmschutzwall mit Höhen von 2,50 m bis 4,30 m zu erstellen. Die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens sind zu beachten.
- 4.2 Aufgrund der der Schallsituation wird im WA 2 eine Einschränkung der zulässigen Dachneigungen und Traufhöhen festgesetzt, die sicherstellt, dass dort keine Nutzung der Dachgeschosse möglich ist.
- 4.3 Es wird empfohlen, die Schlafräume in dem entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplans (WA 2) dem Lärmschutzwall abgewandt nach Nordosten hin auszurichten.