

Stadt Schortens

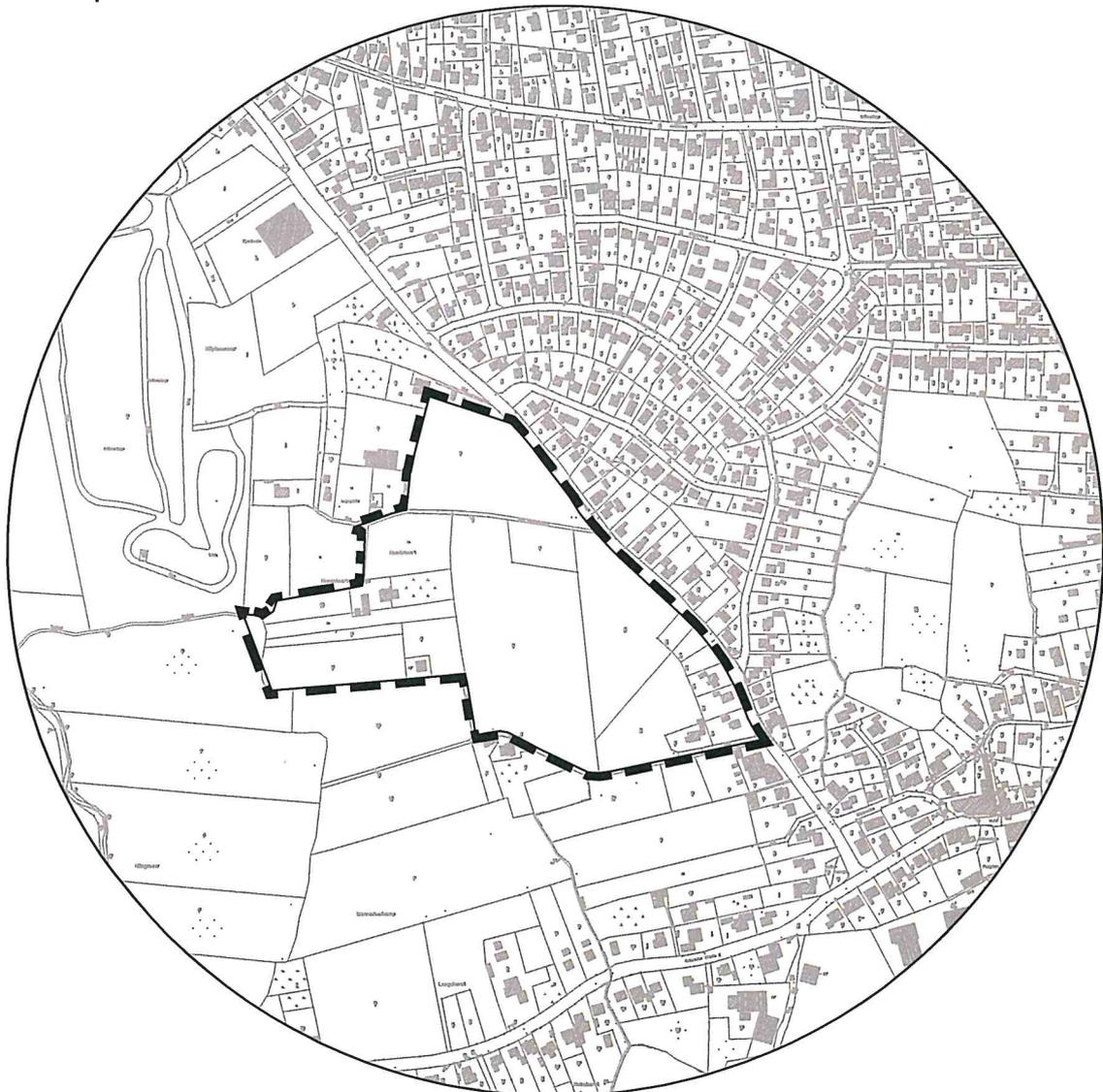
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 150

"Huntsteerter Weg"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



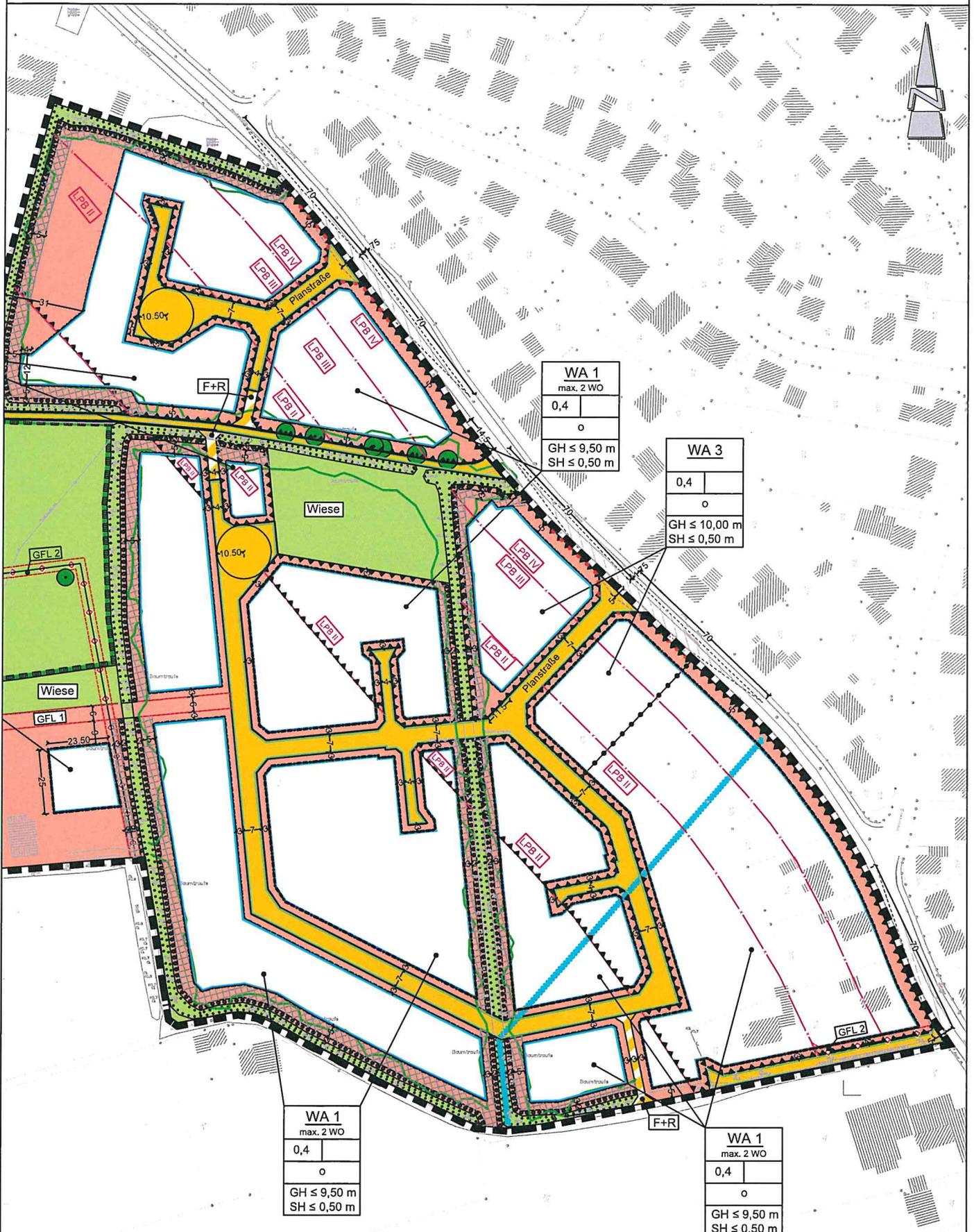
Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 150 "Huntsteeter Weg" mit örtlichen Bauvorschriften



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 150 "Huntsteeter Weg" mit örtlichen Bauvorschriften



Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 150 "Huntsteerter Weg" mit örtlichen Bauvorschriften

PLANZEICHENERKLÄRUNG 1

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 WO

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. max. 2 Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

I maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. I

TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH), z.B. TH ≤ 4,50 m

FH ≤ 9,50 m maximal zulässige Firsthöhe, z.B. FH ≤ 9,50 m

GH ≤ 9,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe, z.B. GH ≤ 9,50 m

SH ≤ 0,50 m maximal zulässige Sockelhöhe, z.B. SH ≤ 0,50 m

3. Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:

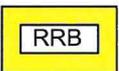


Fuß- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Regenrückhaltebecken (RRB)

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



unterirdisch, hier: Wasserleitung

7. Grünflächen



private Grünfläche



Zweckbestimmung: Wiese

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen



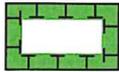
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen mit der Zweckbestimmung Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Feldhausen

Stadt Schortens

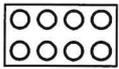
Bebauungsplan Nr. 150 "Huntsteerter Weg" mit örtlichen Bauvorschriften

PLANZEICHENERKLÄRUNG 2

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



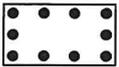
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



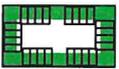
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Erhaltung von Einzelbäumen



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

10. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: zu Gunsten der Leitungsbetreiber (GFL)



Lärmpegelbereich gem. DIN 4109, vgl. Schalltechnischer Bericht



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Gewässerräumstreifen



nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind (Wallheckenschutzstreifen)



Sichtdreieck gem. RAST 06



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 150 "Huntsteerter Weg" mit örtlichen Bauvorschriften

Textliche Festsetzungen 1

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA1-WA3) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern zwei Wohngebäude aneinandergesetzt werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA1-WA3) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): obere Firstkante
Gebäudehöhe (GH): Obere Gebäudekante
Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss max. 0,50 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite
Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.
4. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA1-WA3) gem. § 4 BauNVO sind innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen "Wallheckenschutzstreifen" und auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg".
5. Innerhalb der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen "Wallheckenschutzstreifen" entlang der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen.
6. Die besonders gekennzeichneten Flächen "Gewässerräumstreifen" sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).
7. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche 1 (GFL 1) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen) freizuhalten. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche 2 (GFL 2) ist von baulichen Anlagen freizuhalten.
8. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III und IV (LPB II, III, IV) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Lärmpegelbereich, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:

erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB

Büroräume u. ähnliches:

erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 150 "Huntsteerter Weg" mit örtlichen Bauvorschriften

Textliche Festsetzungen 2

Lärmpegelbereich III:

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Aufenthaltsräume von Wohnungen: | erf. $R'w_{ges} = 35$ dB |
| Büroräume u. ähnliches: | erf. $R'w_{ges} = 30$ dB |

Lärmpegelbereich IV:

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Aufenthaltsräume von Wohnungen: | erf. $R'w_{ges} = 40$ dB |
| Büroräume u. ähnliches: | erf. $R'w_{ges} = 35$ dB |

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maß $R'w_{ges}$ der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

9. Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches I (BPB I) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche zu vermeiden oder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1:2012-07 notwendig.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches II (BPB II) sind Außenwohnbereiche auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen.

Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

10. Innerhalb des Geltungsbereiches ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches III (BPB III) sind die schutzbedürftigen Räume auf geräuschabgewandten Gebäudeseiten zu errichten und mit baulichen Maßnahmen (wie z.B. Kastenfenster, nicht offenbare Fenster und schallgedämmten Lüftungssystemen) so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

Innerhalb des Beurteilungspegelbereiches IV (BPB IV) sind die schutzbedürftigen Räume zu vermeiden oder mit baulichen Maßnahmen (wie z.B. Kastenfenster, nicht offenbare Fenster und schallgedämmten Lüftungssystemen) so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird.

Die Dimensionierung von Lüftungssystemen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 150 "Huntsteerter Weg" mit örtlichen Bauvorschriften

Textliche Festsetzungen 3

11. Innerhalb des Geltungsbereiches sind festgesetzte Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radwege (F + R)" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sowie Stellplätze als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, Schotterrassen, Kies-/Splitterabdeckung, haufwerksporige Pflaster etc.) zu befestigen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
12. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das für die Oberflächenentwässerung geplante Regenrückhaltebecken (RRB) naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist weitestgehend der Sukzession zu überlassen und in seiner Entwässerungsfunktion zu erhalten.
13. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, die als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB gekennzeichnet sind, sind halbruderale Gras- und Staudenfluren oder Blühstreifen mit gebietsheimischen Saatgut zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
14. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
15. Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.
16. Innerhalb der privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit überlagernder Festsetzung eines Schutzobjektes im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 9 (6) BauGB ist das vorhandene mesophile Grünland zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 150 "Huntsteerter Weg" mit örtlichen Bauvorschriften

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Gemäß dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie liegt das Plangebiet innerhalb einer archäologisch reichhaltigen Region. Es muss hier mit weiteren, bisher unbekanntem archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Niedersächs. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Daraus ergeben sich für die bisher unbebauten Bereiche folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten:

- Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.
- Die Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Aufgrund des hohen archäologischen Potentials ist frühzeitig die Archäologische Denkmalpflege zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
4. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.
5. Bei der Ausbringung von Saatgut auf Flächen innerhalb des Plangebietes sowie auf Kompensationsflächen ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard "VWW-Regiosaat" oder gleichwertiger Art zu verwenden.
6. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) Nr. 1 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Für den Star sind zwei Nistkästen an den vorhandenen Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches anzubringen und zu erhalten. Die Durchführung der Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit umzusetzen. Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
7. Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 150 zulässigen Eingriffe entsteht ein Kompensationsdefizit von 25.645 Werteeinheiten. Folgende Fläche wird als Kompensationsfläche in Anspruch genommen: Flurstück 22 (anteilig auf 12.823 m²) der Flur 9, Gemarkung Cleverns.

Endfassung

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 150 "Huntsteerter Weg" mit örtlichen Bauvorschriften

8. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 150 überplanten bzw. nicht als Schutzobjekt festgesetzten Wallhecken, für die ein Kompensationsbedarf von 1.180 m resultiert, werden über eine vertraglich monetäre und für die Neuanlage von Wallhecken oder die Durchführung wallheckenfördernder Maßnahmen zweckgebundene Regelung mit dem Landkreis Friesland kompensiert.
9. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Feldhausen. Die Schutzzonenvorordnung sowie die Richtlinien für bautechnischen Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu beachten.
10. Im Bereich der Zufahrt in den Klosterweg (K 94) sind die gemäß RAS 06 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.
11. Der Straßenbaulastträger der K 94 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus den neu geplanten Nutzungen entstehen können, freizustellen ist.
12. Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan sind:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64).
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS 3786).
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384).
 - Planzeichenverordnung (PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) NBauO

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 "Huntsteerter Weg" identisch.
2. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern (ausgenommen Wintergärten) sind nur rot bis rotbraune, anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr.7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren.
3. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu 25% zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.