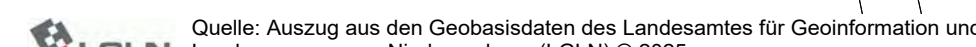


Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.



Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauVO)

 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauVO)

WA1a Bezeichnung der Teilgebiete, z.B. WA1a

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauVO)

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 6,5 Trauhöhe, als Höchstmaß in Metern

FH 9 Firsthöhe, als Höchstmaß in Metern

GH 11 Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Metern

GRZ 0,35 Grundflächenzahl, z.B. 0,35

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)

o Offene Bauweise

 Nur Einzelhäuser zulässig

 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Nur Hausgruppen zulässig

 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsberechtigter Bereich

 Fuß- und Radweg

 Öffentliche Parkplätze

 Fläche für Fußgänger / Radfahrer sowie für Rettungszwecke

 Kombination aus: Fläche für Fußgänger / Radfahrer 2,5m + Grünstreifen m. Entwässerungsfunktion 2,5m

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

 Flächen für Elektrizität

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Private Grünfläche
Hier: Quartiersplatz mit Spiel-, Freizeit- und Erholungsfunktion
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 5)

 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmungen:
(Nummerierung 1-4, siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.2)

 Parkanlage

 Spielplatz

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 1 Abs. 4 BauBG i.V.m. § 4 BauNVO)

1.2 In den Teilgebieten **WA1a** und **WA2a** sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

sind zulässig, soweit sie sich der Hauptwohnnutzung im Gebäude unterordnen. Weitere ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.3 In den Teilgebieten **WA3a** und **WA4a** sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Weiteren gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

sind zulässig, soweit sie sich der Hauptwohnnutzung im Gebäude unterordnen. Weitere ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.4 In den Teilgebieten **WA1b**, **WA2b**, **WA3b**, **WA4b** und **WA5** sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Weitere gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen sind unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauBG; § 16 Abs. 2 i.V.m. §§ 18, 20 und 22 BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl** (§ 18 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 **Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)

Die Mindestgrundstücksgröße im Teilgebieten **WA3a-b** beträgt 550 m² je Grundstück, wenn das Grundstück mit einem Einzelhaus bebaut wird. Für Grundstücke, die mit einem Doppelhaus bebaut werden, beträgt die Mindestgrundstücksgröße 275 m² je Doppelhaushälfte.

Im Teilgebiet **WA5** sind für Einzelhäuser je Wohneinheit mindestens 350 m² Grundstücksfläche nachzugehen.

2.3 **Anzahl Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)

Im Teilgebiet **WA3a-b** ist je Gebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Im Teilgebiet **WA1a-b** sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Im Teilgebiet **WA5** ist je Einzelhaus maximal 1 Wohneinheit zulässig.

2.4 **Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt (Bz) für dieSockelbohle baulicher Anlagen ist die fertiggestellte Fläche des Straßenbelags der nachstehenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrtrichtungs, in dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der Straßenfälligen Gebäudefläche führt.

2.5 Sockelhöhe

Es ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (Bz) zulässig. Steigt das Gelände von Bz zur Mitte der Straßenfälligen Gebäudefläche, so ist die Höhe des Bz um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Höhenendifferenz zwischen Oberkante des fertigen Fußbodens (OFF) des Erdge-

Fußboden (OKFF) des Erdgeschosses.

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH), Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (GH) sind Planzeichnung zu entnehmen.

In den Teilgebieten **WA1a-b** und **WA2a-b** darf für untergeordnete technische Aufbauten, Anlagen, Kleinfahrzeuge und Kleinfahrzeuggaragen sowie für untergeordnete Energien die maximale Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschritten werden. Die Anlagen und Aufbauten sind mindestens 1,50 m von Dachkante abzurücken.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise wird in allen Teilgebieten als offene Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG, §§ 12 und 14a BauNVO)

4.1 Nebenanlagen (§ 14a BauNVO)

In allen Teilgebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen wie Garten/ Geräteschuppen, Abfallsammelstellen, Müllboxen sowie Fahrradhäuser und Fahrradabstellanlagen innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen, mit einem Abstand von 3,0 m zum Straßen-/Grenzungsfläche, zulässig.

Für das Teilgebiet **WA1a** gilt außerdem, dass zwischen der Verkehrsfläche besonders Zweckbestimmung mit der Kennziffer 2 und Bauzone sämtliche Nebenanlagen unzulässig sind.

In den privaten Grünflächen sind sämtliche Nebenanlagen unzulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Teilgaragen sind außerhalb und innerhalb der Bauzonen, aber nicht in den Flächen mit Kennziffer 2, zulässig. Außerdem ist die Errichtung der aufgehenden Bebauung von Teilgaragen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau vor und/oder dauerhaft zu begrünen.

In den Teilgebieten **WA1a-b**, **WA2a** und **WA3a** sind oberirdische Stellplätze in Form von offener Stellplätze herzustellen. Diese sind innerhalb und außerhalb der Bauzonen, mit einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Im Teilgebiet **WA3a** sind offene Kleingärten, Kleingärten und Kleingärten mit einer Fläche von 5,0 m² Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

In den Teilgebieten **WA2b**, **WA3b** und **WA4a-b** sind Stellplätze offen, als offene Kleingärten (Carports) und Garagen zulässig. Diese sind nur innerhalb der Bauzonen errichten. Offene Stellplätze müssen mit ihrer Zufahrtseiste mindestens 3,0 m, offene Kleingärten (Carports) mit Garagen mit ihrer Zufahrtseiste mindestens 5,0 m von der erschließenden Verkehrsfläche abgesetzt werden.

Im Teilgebiet **WA5** sind Stellplätze offen und als offene Kleingärten (Carports) zulässig. Die sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zu errichten.

Die Grundstückszufahrten dürfen bei Einzelhäusern eine Breite von 5,0 m sowie bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nrn. 16 und 20 BauBG)

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt das auf den Grundflächen anfallende, unversumtete Oberflächenwasser (Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen, sowie unversumtetz ist) auf den priv. Grundstücken zurückhalten und soweit als möglich zu versickern.

Offene, unbedeckte Stellplätze sowie Terrassen auf einer Grundfläche von 30 m² sind dabei einem Versiegelungsgrad von bis zu 60% anzulegen.

6. Private Grünflächen

Private Grünflächen sind als Quartiersplatz mit Spiel-, Freizeit- und Erholungsfunktion anzulegen. Die Versiegelung darf nicht mehr als 50% der jeweiligen Flächen betragen. Stellplätze sowie Nebenanlagen sind in den privaten Grünflächen unzulässig.

Die Flächen können durch Zufahrten der Teilgaragen und Stellplätze mit einer maximalen Breite von 5,0 m sowie durch Erschließungswegen mit einer maximalen Breite von 2,0 m unterbrochen werden.

7. Grundwasseremissionellen

Messstellen des Landes Niedersachsen zur Erfassung von Daten zur Grundwassergüte für gewässerökonomischen Landesdienst sind von Bebauung freizuhalten.

0.1.1 Innerhalb der Baugrubenfläche und der privaten Grünflächen ist je angefangene 500 m mindestens ein standortgereichtes Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Innerhalb der Baugrubenfläche sind die Bäume auf der gegenüberliegenden Seite mit einem maximalen Abstand von 6,0 m zu der erschliefenden Verkehrsfläche zu pflanzen. Sollte auf Grund notwendiger Zufahrten, Zugewegungen oder anderer erforderlicher Anlagen nicht genügend Platz vorhanden sein, können die Bäume an anderen Stellen gepflanzt werden. Die Mindestqualität beträgt mindestens 2 Stammumfang 12-14 cm. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

0.1.2 Auf ebenenirdigen Stellplatzanlagen für 57 ausgewiesene Stellplätze jeweils ein mittelgroßes standortgereichtes Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm/ Stammumfang 33x12-14 cm zu pflanzen.

0.1.3 Festgesetzte Gehölzpflanzungen, die im Laufe der Entwicklungsphase abging sind, sind in gleicher Weise zu ersetzen.

0.2 Grünrodernde Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

0.2.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 ist der vorhandene Gehölz- und Vegetationsbestand zu erhalten. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Vegetationsfläche durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern. Bäume, Gehölze und sonstige Vegetation, die aufgrund der Baumaßnahmen entfernt werden müssen, sind in angemessener Weise zu ersetzen. Im Umfang durch Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück und in unmittelbarer Nähe zu ersetzen.

0.2.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 befindet sich eine Fläche für Maßnahmen, hier ist die Funktion als Fledermaus-Flugroute und Jagdhabitat, als Pufferzone für mögliche Ruhestätten im benachbarten Altbauensemble und als Brutvogelebensraum zu sichern. Hier soll sich im Rahmen der freien Entscheidung der Eigentümerin der Grundstück Nr. 1 ein Gehölzbestand auf Aufpflanzungen und auf über notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen hinausgehende Pflegemaßnahmen ist im dem Bereich zu verzichten.

0.2.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 und 2 ist der vorhandene Gehölz- und Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn von zu erhaltenden Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen besteht. Die Bäume sind abgesichert ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann und wenn Belange des Artenschutzes (§ 43ff BNatSchG) nicht entgegenstehen. Für Ausnahmen werden gefällte Bäume ist je angefangene 50 m Stammumfang des gefällten Baumes als Ersatz zu pflanzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 und 2 sind mindestens 10 Bäume mit einem Stammumfang mindestens 10,0 cm zu pflanzen und zu erhalten.

0.2.4 Innerhalb der gehölzfreien Bereiche der öffentlichen Grünfläche Nr. 2 ist eine Gruppe aus fünf standortgereichten Laubbäumen (Stiel-Eiche *Quercus robur*, Mindestqualität Hochstamm/ Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.

0.2.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 3 ist auf einer Breite von 5 m ein Strauchanteil aus standortgereichten und klimaverträglichen Laubgehölzen folgender Arten und Qualitäten zu pflanzen:

- Straucher (Qualität: 1w, H:60-100 cm)
- Eingriff. Weidend (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Rote Hirtengrüne (*Cornus sanguinea*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)

Die Pflanzung ist dreireihig versetzt auszuführen. Der Reihenabstand und der Pflanzabstand in der Reihe sollen 1,5 m betragen.

0.2.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 4 ist auf mind. 5% der Fläche eine extensiv zu pflegende, kräuterriche Langgraswiese anzulegen. Hierzu sind die Bereiche mit zertifizierter, regionaler Saatgutmischung mit einem Kräuteralteil von mindestens 30% (RegioRegi Grünmäschung Frischwiese o.ä.) einzusetzen. Die Flächen sind durch ein- bis zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

0.2.7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 4 ist auf einem Flächenanteil von 3-5% eine Gehölzinsel standortgereicht und klimaverträglicher Laubgehölze folgender Arten und Qualitäten zu pflanzen:

Baum (Qualität: tiefe Hochstamm 2cm Stammumfang 10-12 cm)

- Wildpappel (*Malus sylvestris*)
- Sauerkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Weiblicher Qualität: 1w, 60-100 cm)
- Roter Hartnagel (*Cornus sanguinea*)
- Hain (*Corylus avellana*)
- Eingriff. Weidend (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)

8.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Leuchtgehäuse von Außenleuchtenelementen sind insektenfreundlich bei 60 °C nicht geschlossenen auszuführen und dürfen im Betrieb eine Oberflächentemperatur von 80 °C nicht überschreiten. Eine Abdeckung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Geh- oder Grünflächen ist unzulässig.

Die Leuchtanlage ist so zu gestalten, dass der verkehrserhellende Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.

An den an die Grünfläche am Ostrand des Plangebiets angrenzenden Verkefährischen (Planstraße C) sind ausschließlich Außenleuchten mit Leuchtmitteln einer Farbtemperatur von max. 2200 K einzulassen.

Für Außenleuchten in allen weiteren öffentlichen Flächen sind quasi-UV-freie Leuchtmitteln mit niedrigem Lichtpunkt und einer Wellenlänge um 590 nm (bestmännlich), mindestens aber warmweißes Licht (Farbtemperatur max. 3.000 K) zu verwenden.

8.4 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das festgesetzte Rückhaltebecken dient der fähigen, naturnahen Rückhaltung und zeitweiser Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser. Die Fläche ist so zu gestalten, dass eine vollständige Versickerung und Verdunstung des Regenwassers ermöglicht wird. Eine dauerhafte Wasserfläche ist nicht zulässig. Die Fläche ist unversiegt und ohne Abdeckung auszuführen.

Technische Einbauten sind auf das zur Wasserführung und -verteilung notwendige Maß zu beschränken. Die Regenentkaltung ist mit standortgerechten, heimischen Gräsern und Stauden zu begrünen und zu pflegen. Die Pflege erfolgt naturnah und extensiv. Eine intensive gräserfreie Nutzung sowie das Aufbringen von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sind ausgeschlossen. Bei der Herstellung und Gestaltung von Rückhaltebecken sind angrenzende Geh- und Grünflächen zu berücksichtigen.

Die Fläche dient zugleich dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

8.5 Externe Ausgestaltungsmassnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung (§ 9 Abs. 14 BauGB)

Zur Kompensation des im Plangebietingsbereich zu erwartenden Eingriffs wird dem Beteiligungsplan mit dem Ausgleichsmaßnahmen AM1 und AM2 auf einer 23,35 m breiten, 100 m langen, 100 m breiten Fläche des Flurstückes 16/3, Flur 2 Gemarkung Leitzfing zugeordnet.

Innhalb der gekennzeichneten Bereiche sind aufgrund der Überschreitungen der schallschuttschen Orientierungswerte des Beblatts 1 der ALR 19005 „Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiets“ tugs und nachts durch den Verkehrsmass der Tendorfsor Straße Maßnahmen zum Schallschutz vorzuziehen:

1. Im Bereich der maßgeblichen Außengeräuschpegel ist nachts ein ausreichender Lüftungsebel geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmender Lüftungslösungen erfolgen.
2. Es sind die sich aus ihnen in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegel nach Nr. 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Zustand zu berücksichtigen.
3. Außenbereichsbereiche sollten ab einem maßgeblichen Außengeräuschpegel von 58 dB auf der der Tendorfsor Straße gegenüberliegenden Gebäudeseite angeordnet werden.

Abweichungen von Absätzen 1 und 2 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegestaltung an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

10. Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 I.

11.1 Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Fuß- und Radwegen sind geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher sowie Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind gestaltungsfähig mit einem mindestens 10,0 cm starken durchwurzelbaren Substrat aufsaugsaufbau zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Von einer Dachbegrünung sind in den Bereichen abgesehen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung und der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

12.3 Photovoltaikmodule dürfen nur als eine zusammenhängende Fläche ausgestellt werden und nicht über den Rand der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Der Neigungswinkel der solarorientierten Anlage ist dem Neigungswinkel des Daches anzupassen, auf der die solarorientierte Anlage installiert ist.

12.4 Die Vorschriften unter 12.1 und 12.2 gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer).

12.5 In allen Teilgebieten sind die Dächer von geschlossenen und offenen Kleingärten (Carports) sowie Nebengebäuden mit einem mindestens 10,0 cm starken durchwurzelbaren Substrat aufsaugsaufbau zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

12.6 Für die festgesetzten Farbtöne sind nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben allgemein zulässig:

Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blaurot), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminitrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralorot), 3009 (Dusendrot).

Farbton Rotbraun: 8001 (Ockerbraun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8023 (Orangebraun).

13.1 Die Gesämlinge von Dachauben, Dachgiebeln (auch Friesengiebel) oder Dachschneitschneide Jochscheitel darf insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesämlinge der dazugehörigen Traufbänke betreffen. Die Seitenwände der Dachauben oder Dachschneitschneide müssen von den Giebeln mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

14. Außenwandflächen

14.1 Für die Hauptkörperoberfläche ist die Verwendung von Holzmaterialien mit farblosem, rotbraunem, grauem oder weissen Anstrich, von Ziegelmauerwerk oder Verblendenmaterial im Farbton Rot bis Rotbraun sowie von Putzmaterialien in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Weiss zulässig. Daneben ist die Färbung von Zinkblech oder Betonmaterialien bis zu einem Anteil von 30% der Außenfläche zulässig.

14.2 Für die Fassaden der geschlossenen Kleingärten ist ausschließlich die Verwendung von Holz oder das Hauptmaterial des Hauptgebäudes (vgl. Ziffer 14.1) zulässig.

14.3 Für die festgestellten Farbliste sind nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben allgemein zulässig:

Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot) 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralenrot), 3029 (Oxidrot)

Farbton Rotbraun: 801 (Ockerbraun), 804 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8023 (Orangebraun), 8016 (Magenhörnbraun)

Farbton Grau: 7015 (Silbergrau), 7033 (Lichtgrau), 7022 (Kieselgrau), 7044 (Seidengrau)

Farbton Weiss: 9001 (Cremeweiss), 9002 (Grauweiss), 9003 (Signalweiss), 9010 (Reinweiss), 1013 (Perlweiss)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen bestimmt sind, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Flächenscharre-Schotter- und Steingärten sowie Mulchgärten und die damit verbundene Verwertung von Gartenabfällen sind unzulässig.

16. Abfallsammelplatz

Oberirdische private Abfallsammelplätze in den Teilgebieten **WA1a-b** und **WA2a-b** sind mit einer ausreichenden Höhe oder einem Benutzungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder ihre Gestaltung an die Baukörper anzupassen.

17. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude und bis zu einer Flächengröße von max. 1 qm zulässig. Die Farben der Werbeanlagen sind so zu wählen, dass sie sich in das Gesamtbild einfügen.

Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig.

18. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBoAU handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBoAU mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

19. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

20. DIN-Standards

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art, können diese im Rathaus der Stadt Offenburg innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

21. Bodenfund

Es ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Projektionen vorzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.

Falls im Rahmen der Bauarchivierung weitere Kulturbefunde (z.B. Annahme dieser Befunde zu Tage kommen sollten) festgestellt werden, ist das Bundesarchiv-Denkmalarchivgesetz (NDSchG) in der zuständigen Behörde zu benachrichtigen.

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

Der Anschluss an die öffentliche kalte Nahwärmeversorgung erfolgt auf Grundlage einer Satzung der Stadt Soltau.

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Fassung vom 03.07.2021 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2022 (BGBl. 2023 I NR. 394), der Benutzungsverordnung (BenüVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 256), der Planungsverordnung (PlanV) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2022 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Planflächenverordnung (PlanFlächVerordn) vom 19.06.2020 (BGBl. I 1990 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I 1802), des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKnVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.07.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), des Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 48), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) und der Niedersächsischen Bauvorschriften (NBauV) vom 19.06.2020 (Nds. GVBl. S. 58) mit der Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und den ÖBV als Satzung und die Begründung beschlossenen.

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltan hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauSB am örtlich bekannt gemacht worden.

Soltan, den L. S.
Bürgermeister

Kartengrundlage
Kartengrundlage: ALKIS
Gemarkung: Soltan, Tetendorf
Maßstab: 1:1.000,
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2025 **LGLN**

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvrmG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtplanrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheefel, den
öffentlich bestellter r Vermessungsingenieur:in

Der Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), der Stadt Solltau wurde ausgearbeitet von WRS Architekten & Stadtplaner GmbH in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe 61 Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadt Solltau.

Hamburg, den L. S.
Planverfasser

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Solltau hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die ausliegenden Unterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.sollaut.de/baubewilligungsverfahren und unter der Internetadresse uvp.niedersachsen.de vom bis zur Verfügung gestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Teilordnung Nr. 3, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), und der Begründung haben parallel dazu im gleichen Zeitraum öffentlich ausliegen.

Sollaut, den L. S
Bürgermeister

Satzungsabschluss

Der Rat der Stadt Sollaut hat den Bebauungsplan Teilordnung Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Solttau, den L. S
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), der Stadt Solttau ist gemäß § 10 Abs. 3 BauBG amörtlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit amin Kraft getreten.

Solttau, den L. S
Bürgermeister

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß 214 Abs. 2 BauGB beachtlich Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht gelten gemacht worden.

Bürgermeister

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (© GLN/© 2025)

Stadt Soltau

Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 I
„Wohnquartier Tetendorfer Straße“

- mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -

Stadt Soltau

Maßstab: 1:1 000

