

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauGB gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes darf max. 8,5 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe (Oberkante Dach) von 6,5 m nicht überschreiten.

3. Die Traufhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem unteren Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes darf max. 6,5 m betragen.

4. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes darf max. 0,5 m betragen.

5. Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.

6. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Kindergarten* sind sämtliche bauliche Einrichtungen, die für die Funktion als Kindergarten notwendig sind, zulässig.

7. In der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (*Planstraße*) sind insgesamt mindestens 20 Stellplatzanlagen für den ruhenden Verkehr vorzusehen. Mindestens 6 davon sind im Verlauf der Erschließungsstraße für das Baugebiet zu realisieren. Außerdem sind insgesamt mindestens 8 Stück mittelkronige Laubbäume als Hochstämme mit Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Für die anzupflanzenden Bäume ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von in der Regel 2 m Breite und mind. 6 m² Fläche vorzusehen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

8. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der *Zweckbestimmung Generationenspielplatz und Bolzplatz* sind zweckgebundene bauliche Anlagen für den Spiel- und Sportbetrieb erlaubt. Weiterhin sind die Anlage eines Rodelhügels mit einer max. Höhe von 5 m, die Anlage eines 2,5 m breiten Weges mit Beleuchtung und die Anlage von Aufenthaltsbereichen zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist mit ausgedehnten Rasenflächen und standortgerechten Gehölzpflanzungen (siehe Empfehlungen – Pflanzlisten) zu gestalten. Die westliche Randzone zum Friedhof ist dabei geschlossen zu bepflanzen.

9. Die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet darf mit Blick auf das Artenschutzrecht (gem. §§ 39 ff BNatSchG) lediglich außerhalb der Brutzeit stattfinden. Sofern hinreichend starke Bäume, evtl. mit Höhlen, vorhanden sind, in denen sich Fledermausquartiere befinden könnten, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen.

HINWEISE

1. Dem Bebauungsplan liegt die BauNVO in der Fassung vom 11.06.2013 zu Grunde.

2. Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Artenschutz zu gewährleisten.

4. Das Planungsgebiet wird seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 1 „Geltungsbereich“

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes *Am Kindergarten* in der Gemeinde Warberg.

§ 2 „Gestaltung des Daches“

2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 25° und 50° (Altgrad) zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Daneben sind Flachdächer zugelassen. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine lediglich in der Farbgebung orangerot bis rotbraun sowie anthrazitfarben (gem. RAL Farbtönen 2001, 2002, 2004, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015) des RAL-Farbregisters 840 HR zu verwenden. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen (Carports) sowie Flachdächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.3 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind zulässig.

§ 3 „Gestaltung der Außenwände“

Für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Mauerziegel, Putzflächen, Fachwerk und Holzverschalungen zulässig. Im Giebel der Dachgeschosse und im Obergeschoss sind Behänge mit dem gleichen Material der Dacheindeckung sowie Schieferbehänge möglich.

§ 4 „Ordnungswidrigkeiten“

Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 2 und 3 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Am Kindergarten*, Gemeinde Warberg, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten.

Bäume 1. Ordnung, über 20 m:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m:

Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus* (Edelobst), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

Bäume 3. Ordnung, 5 / 7 bis 12 m:

Wildapfel / Holzapfel (*Malus silvestris*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Sträucher, 1,5 bis 7 m:

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*).