

## Textliche Festsetzungen

- 1.1 Das Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ (SO Ländliches Wohnen) dient vorwiegend dem Wohnen sowie dem Wohnen mit Pferdehaltung.  
Zulässig sind die in § 4 (2) BauNVO bezeichneten Arten von Nutzung sowie Pferdehaltung als Hobbytierhaltung und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen einschließlich Pferdehaltung. (§ 11 BauNVO)
- 1.2 Innerhalb der mit X gekennzeichneten Fläche sind Wohnnutzungen unzulässig.
- 1.3 Kleinwindkraftanlagen sind als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
Von öffentlichen Verkehrsflächen muss die Anlage einen Mindestabstand von 10 m einhalten. Die Höhe der Anlage darf 10 m (Bezugspunkt Oberkante über vorhandenem Gelände) nicht überschreiten. Die Zulässigkeit im Hinblick auf die Anforderungen des Schutzes vor Schall- und Lichtimmissionen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. (§ 9 Abs.1 Nr. 2a und Abs. 3 BauGB)
2. Es gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:  
Einzelhausgrundstücke: mindestens 800 m<sup>2</sup>  
Doppelhaushälfte: mindestens 500 m<sup>2</sup>  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
3. Im Plangebiet gilt die offene Bauweise: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Einzel- und Doppelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig (d.h. in einer Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig). (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 6 BauGB)
4. Zulässigkeiten im Bestand
  - 4.1 Bei Grundstücken, die kleiner als die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße sind und die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut waren, gilt als Mindestgrundstücksgröße der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.
  - 4.2 Sofern Grundstücke vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit mehreren Einzel- oder Doppelhäusern bebaut waren, gilt für das betroffene Grundstück der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.
  - 4.3 Sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen ausgestattet waren, gilt als maximale Anzahl der Wohneinheiten der Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.
5. Lärmschutz
  - 5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss für alle Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom November 1989) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.
  - 5.2 In den Lärmpegelbereichen III und IV sind zudem durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.  
Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für verbleibende Schlafräume und Kinderzimmer zur lärmzugewand-

ten Seite sind Lüftereinrichtungen für die Be- und Entlüftung vorzusehen. Die Schalldämmung der Lüftereinrichtungen ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteils des betrachteten Raumes nicht unterschritten wird.

- 5.3 Für den Außenbereich einer Wohnung ist in der gekennzeichneten Fläche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung von tags kleiner 60 dB(A) erreicht wird. Von dieser Maßnahme kann abgesehen werden, wenn bereits ein Außenbereich auf die lärmabgewandte Gebäudeseite orientiert wird.
- 5.4 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 – 5.3 können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
6. Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 50 cm und mehr, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche sind zu erhalten und bei Abgängigkeit auf demselben Grundstück durch mindestens 3 x verschulte Laubbäume gleicher Art nachzupflanzen.
7. Einfriedungen dürfen zu den Straßenverkehrsflächen und zu dem Landschaftsschutzgebiet eine Höhe von maximal 1,20 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Hecken aus Laubgehölzen. Unzulässig sind Einfriedungen aus Nadelgehölzen zum Landschaftsschutzgebiet am Nord- und Ostrand des Plangebietes.
8. Die unbelasteten Niederschlagswässer sind, sofern sie nicht in Zisternen als Brauchwasser gespeichert und genutzt werden, auf den Grundstücken zurückzuhalten (naturnah gestaltet Mulden, Teiche etc.) und dort zu versickern. Sollte eine Versickerung nachweislich, z.B. aufgrund der Bodenverhältnisse, nicht möglich sein, so sind sie über den Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

## Örtliche Bauvorschrift

### § 1 Dächer

(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Pult- oder Walmdächer auszubilden, Krüppelwalme sind zulässig. Dachneigungen unter 20° und über 45° sind nicht erlaubt. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60% der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen.

(2) Zulässig sind nur Dachpfannen mit den Farbtönen in rot - rotbraun und anthrazit. Nicht zulässig als Dachdeckungsmaterialien sind Kunststoff, Dachpappe und Metall. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden. (Rottöne RAL Nr. 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche, Anthrazittöne RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche). Glänzende Pfannen sind nicht zulässig. Gründächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

(3) Für geschlossene Garagen über 36 qm Grundfläche sind nur geneigte Dächer zulässig.

### § 2 Außenwände

(1) Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig:

- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, (Empfehlung: RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche)
  - sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun (Farbempfehlung s.o.),
  - naturfarbene, bzw. in gedeckten Rot-Rotbrauntönen gestrichene Holzverkleidungen (Farbempfehlung Rot-Rotbraun Töne RAL 3003, 3004 3011, oder ähnliche. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.
- Eine Kombination der Materialien ist zulässig.

(2) Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Gauben ist die Verwendung anderer Materialien zulässig. Diese haben sich bzgl. der Farbwahl an die Farben des Daches bzw. der Fassade anzupassen.

(3) Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen (RAL-Farben s.o.) herzustellen.

### § 3 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Es sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 0,25 qm zulässig.
- (3) Werbeanlagen mit Lichtquellen sind unzulässig.

### § 4 Ausnahmen / Abweichungen

(1) Die Vorschriften der §§ 1 und 2 gelten nicht für Wintergärten.

(2) Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (§ 66 (5) NBauO)

### § 5 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## Hinweis

Maßgebend sind das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung 23.09.2004, zuletzt geändert durch das Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), das **Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S.434), die **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 3.4.2012 (NGVI. S.48), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)