

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 13a BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

### 3 Überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1 m auf höchstens 50 v. Hundert der Länge einer Fassade je Geschoss zugelassen werden sowie durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m.
- 3.2 Entlang der mit „(x)“ bezeichneten Baugrenzen gilt ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,3 H.

### 4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ebenerdige Einstellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Überdachte KFZ-Stellplätze (Carports) sowie Garagen sind unzulässig.
- 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen zulässig.

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

- 5.1 Geh- und Fahrwege, Stellplätze und deren Zufahrten außerhalb der unterbauten Bereiche sowie Terrassen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten.
- 5.2 Dachflächen von Nebenanlagen mit einer maximalen Dachneigung bis 10 Grad sind flächenhaft mit einer mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.
- 5.3 Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Fahrradstellplätzen, Spielplatzflächen und Terrassen mit einer mindesten 40

cm starken, durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Mindestdicke der Vegetationsschicht von 100 cm und mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum je Baum vorzusehen.

- 5.4 Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder festgesetzte Grünflächen ist unzulässig.

## 6 Erhaltungs- und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

- 6.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzgürtel“ ist die vorhandene Bepflanzung in ihrer natürlichen Form dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.2 Im Plangebiet sind außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mindestens 48 Bäume als Einzelbäume oder Baumgruppen zu pflanzen.
- 6.3 Für die neu gepflanzten und im Bestand in der privaten Grünfläche befindlichen Bäume und Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen.
- 6.4 Für festgesetzte anzupflanzende Bäume in befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit KFZ zu sichern. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 6.5 Festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind gemäß Pflanzliste (Festsetzung Nr. 6.6) vorzunehmen und folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

### Einzelbäume an der Grundstücksgrenze zur Harburger Straße:

standortgerechte, mittel- oder großkronige Laubbaumarten

Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang

### sonstige Einzelbäume:

standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 und 18-20 cm Stammumfang

### Hecken:

Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 125/150cm

3-4 Pflanzen pro lfm

### Strauchgruppen:

standortgerechte, heimische Laubholzarten

Straucharten: Sträucher, 1x verpflanzt, 70-90 cm

Pflanzdichte 1 Pfl./qm

- 6.6 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

### Einzelbäume im Allgemeinen Wohngebiet:

standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten in diversen Sorten und mit verschiedenen Kronenformen

*Acer campestre*

Feld-Ahorn

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus spec.</i>	Gemeine Esche
<i>Malus Hybr. 'Evereste',</i> <i>,Butterball' und ,Red Jewel' Zierapfel</i>	
<i>Prunus serrulata</i>	Zierkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Baumpflanzungen in der privaten Grünfläche:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Strauchgruppen in der privaten Grünfläche:

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Heckenanpflanzungen zum öffentlichen Raum:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

Schling- und Kletterpflanzen zur Einbindung von herausragenden Teilen von Tiefgaragen und von Nebengebäuden:

<i>Clematis montana spec.</i>	Berg-Waldrebe in Sorten
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winter-Jasmin
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt
<i>Lonicera henryi</i>	Immergrünes Geißblatt

oder Laubhecken (s.o.).

- 6.7 Freiflächen, mit Ausnahme der inneren Erschließung (Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen, Zuwegungen zu den Gebäuden), Terrassen, notwendigen Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sowie Spielplatzflächen, sind als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind auf diesen Flächen nur auf maximal fünf Prozent der

Fläche zulässig. Die Anlage von Wasserflächen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

- 6.8 Die Fassaden von Nebenanlagen sowie herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen oder Laubhecken gemäß Pflanzliste (Festsetzung Nr. 6.6) dauerhaft zu begrünen.

## **7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 c und Nr. 24 BauGB)**

- 7.1 Für Fassadenbereiche mit Überschreitungen der zulässigen nächtlichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, geschlossene Brüstungen, oder vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete in der Nacht, 0,5m vor den geöffneten Fenstern von Schlafräumen, eingehalten wird. Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 7.2 Entlang der mit „(A)“ gekennzeichneten Bereiche ist für einen Außenwohnbereich einer Wohnung (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien o.ä.) mit Schalldruckpegeln  $\geq 59$  dB(A) tags entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 59 dB(A) erreicht wird.
- 7.3 An allen Fassaden im allgemeinen Wohngebiet mit Schalldruckpegeln von  $\geq 45$  dB(A) nachts sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, um den notwendigen hygienischen Luftwechsel sicherzustellen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 7.4 Von den Festsetzungen Nr. 7.2 und 7.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Lärmpegel und damit gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 84 NBauO)

### **8 Dachaufbauten (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

- 8.1 Die tatsächliche Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch technische oder sonstige erforderliche Aufbauten (wie z.B. Treppenträume oder Aufzugüberfahrten) und Anlagen zur Gewinnung solarer Energie um bis zu 2 m überschritten werden. Für Anlagen der Wärme- und Klimatechnik (wie z.B. Wärmepumpen) kann ausnahmsweise eine Überschreitung um bis zu 4 m zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe üNHN überschritten wird.
- 8.2 Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie sind gruppiert anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Attika zu verdecken.
- 8.3 Der Abstand der Aufbauten und deren Einhausung zu den Außenflächen der aufgehenden Fassade muss mindestens dem Maß der Höhenüberschreitung entsprechen, ausgenommen davon sind Geländer, Aufzugüberfahrten und Anlagen zur Gewinnung solarer Energie.

### **9 Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**

- 9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bzw. im direkten Umfeld in einer Größe von jeweils max. 1,0 m<sup>2</sup> allgemein zulässig. Werbeanlagen in einer Größe von jeweils 1,0 – 3,0 m<sup>2</sup> sind ausnahmsweise zulässig. Bewegliche, blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

### **10 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**

- 10.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als heimische Laubhecken gemäß Pflanzliste (Festsetzung Nr. 6.6) und nur in einer Höhe bis 1,5 m über Gehwegoberkante zulässig. Zäune sind nur zusätzlich zu Hecken und nur auf der dem Wohngrundstück zugewandten Seite der Hecke zulässig. Zäune dürfen Hecken in der Höhe nicht überragen und müssen blickdurchlässig sein.

### **11 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)**

Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 €, in Einzelfällen bis zu 500.000 €, geahndet werden.

### III. HINWEISE

#### 12 Rechtsgrundlagen

##### ***Baugesetzbuch (BauGB)***

in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28)

##### ***Baunutzungsverordnung (BauNVO)***

in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6)

##### ***Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)***

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

##### ***Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)***

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

##### ***Niedersächsische Bauordnung (NBauO)***

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

#### 13 DIN-Normen

Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Hansestadt Stade – Fachbereich Städtebau und Umwelt – eingesehen werden.

#### 14 Kampfmittel

Im Plangebiet bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg. Kampfmittel können dennoch nie gänzlich ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln - Hannover sind zu benachrichtigen.

#### 15 Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt werden, sind die unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte zu informieren.

#### 16 Bodendenkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen,

Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege der Hansestadt Stade unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

## 17 Natur- und Artenschutz

- Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Stade vom 28.03.2003.
- Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.
- Die Fällung von Gehölzen bzw. Bäumen ist gem. § 39 (5) BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig. Im Einzelfall ist diese Frist für Bäume mit Stammdurchmessern über 30 cm auf den 01.12. bis 28./29.02. einzuschränken bzw. durch Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen auszuschließen, dass sich Fledermäuse in diesen Bäumen befinden könnten.
- Ein Gebäudeabriss darf nur im Zeitraum vom 01.12. bis zum 28./29.02. bzw. außerhalb dieses Zeitraums mit vorherigem Ausschluss von aktuellem Besatz durch Vögel und Fledermäuse erfolgen. Bei positivem Befund sind entsprechende Maßnahmen mit der Fachbehörde abzustimmen und festzulegen.
- Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Brutplätzen für Gebäudebrüter sind ortsnah Nisthilfen anzubringen (mindestens 3 Halbhöhlen und 3 Höhlennisthilfen).