

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Nutzungsbeschränkungen im Allgemeinen Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO alle in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2 Trauf- und Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine, Blitzschutzstangen etc. bleiben unberücksichtigt.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (nur in WA 1 festgesetzt) ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Gebäuderücksprünge und -vorsprünge bleiben unberücksichtigt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalme, Wintergärten und Vorbauten sowie Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen. (gem. § 18 BauNVO)

3 Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nicht zulässig. (gem. § 23 (6) BauNVO)

5 Oberflächenwasserableitung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Oberirdischen Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind naturnah zu gestalten. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Versickerung kann zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass keine geeigneten Bodenverhältnisse zur Versickerung auf dem Baugrundstück bestehen.

6 Anlage einer Baum-Strauch-Hecke

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen) sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen: *Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Birke, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss.*

Die Gehölze sind in folgender Qualität zu pflanzen: Heister, mindestens 200 - 250 cm Höhe; bei Obstbäumen: Hochstamm, mindestens 6 - 8 cm Stammumfang; Sträucher mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm hoch.

Je 2 m² Pflanzfläche ist eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a BauGB)

7 Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf jedem privaten Baugrundstück ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Laubbaumes können alternativ auch zwei Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden. Die Artenauswahl ist anhand der obigen Pflanzenliste zu treffen.

Die Gehölze sind in folgender Qualität zu pflanzen: Stammumfang mindestens 10 bis 12 cm. (gem. § 9 (1) 25a BauGB)

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nutzungsberechtigter für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist der OOW. (gem. § 9 (1) 21 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 identisch.

§ 2 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind die Dachflächen der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad zu errichten.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind die Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zu errichten.

Dies gilt nicht für begrünte Dachflächen sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, die eine Grundfläche von weniger als 50 m² haben.

§ 3 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Tondachpfannen oder Betondachsteine in Naturrot bis Braun bzw. Anthrazit zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen (u.a. Photovoltaikanlagen) sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt. Dabei dürfen Solarenergieanlagen einen Anteil von max. 50 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.

§ 4 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden aller Gebäude sind als Verblendmauerwerk in naturroten bis rotbraunen Farben auszuführen. Dabei dürfen bis zu einem Drittel der Wandflächen als Putzfassade mit einem hellen Farbanstrich oder als Holzfassaden ausgeführt werden.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.