



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind die Nutzungen gem. des § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 7 BauNVO)

## 2. Maximale Firsthöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Firsthöhen ist jeweils die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 9 Abs. 2 BauGB und gem. § 18 BauNVO)

## 3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

## 4. Anpflanzungen auf Baugrundstücken

In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf jedem privaten Baugrundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind zulässig: Winterlinde, Stieleiche, Feldulme, Esche, Linde, Hainbuche, Eberesche, Birke und Obstbäume (alte Sorten). Die Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm, 10 – 12 cm Stammumfang oder Heister 200 – 250 cm Höhe; bei Obst Hochstamm, 6 – 8 cm Stammumfang. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang sind Neuanpflanzungen gleicher Art auf dem Baugrundstück vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB).

## 5. Erhalt Gehölzbestand

Der Gehölzbestand in den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere während der Bauphase muss durch geeignete Maßnahmen sein Schutz vor Beschädigungen gewährleistet werden. Bei natürlichem Abgang sind Neuanpflanzungen gleicher Art innerhalb der festgesetzten Fläche vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB).

## 6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.

Darüber hinaus sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen und Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auch keine Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig. (gem. § 9 (1) 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

## 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Als Nutzungsberechtigte für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die Nutzungsberechtigten der anliegenden Grundstücke festgesetzt. (gem. § 9 (1) 21 BauGB)

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

## § 1 Dachgestaltung

Es sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20 und 50 Grad zulässig; dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) sowie für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie für Dächer von Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO. Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder 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.

Dieser Bebauungsplan hebt die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 auf.