

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN:
DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS "OKFE" DARF BEI EBENEM GELÄNDE NICHT HÖHER ALS 0,60 m ÜBER DEM BEZUGSPUNKT UND NICHT TIEFER ALS DER BEZUGSPUNKT LIEGEN (NORMALHÖHE). BEZUGSPUNKT IST DIE HÖHENLAGE DES IN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE LIEGENDEN PUNKTES, VON DEM AUS EIN RECHTER WINKEL ZUR MITTE DER STRASSENSEITIGEN GEBÄUDESEITE FÜHRT. STEIGT ODER FÄLLT DAS GELÄNDE VOM BEZUGSPUNKT ZUR MITTE DER STRASSENSEITIGEN GEBÄUDESEITE, SO IST DIE NORMALHÖHE UM DAS MASS DER NATÜRLICHEN STEIGUNG ODER DES GEFALLES ZU VERÄNDERN. EINE VON DER VORSTEHENDEN FESTSETZUNG ABWEICHENDE HÖHENLAGE KANN ZUGELASSEN WERDEN, WENN DER GRUNDWASSERSTAND ODER DIE HÖHENLAGE DER ENTWASSERUNGSANLAGEN DIES ERFORDERN.
2. IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULÄSSIG:
 - a) STELLPLATZE UND GARAGEN
 - b) NEBENANLAGEN I. S. DES § 14 (1) BAUNVO, EINFRIEDUNGEN UND BEWUCHS MIT MEHR ALS 0,80 m HÖHE ÜBER STRASSENKRONE: HIERVON AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM KRONENSATZ NICHT UNTER 2,50 m.
3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25a + b BauGB.
INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" GILT FOLGENDES PFLANZBINDUNG:
 - a) JE 1 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRÄUCHARTIGES GEHÖLZ WIE FELDAHORN, HAINBUCHEN, SCHLEHE, HARTRIEGEL, HASEL, PFAFFENHÜTCHEN ZU PFLANZEN.
DIE GEHÖLZE SIND ARTENWEISE IN GRUPPEN VON MINDESTENS 3 STÜCK JE ART ZU PFLANZEN. FÜR DIE GESAMTBEPFLANZUNGSFLÄCHE SIND MINDESTENS 3 VERSCHIEDENE ARTEN ZU PFLANZEN.
 - b) JE 20 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE EBERESCHE, BIRKE, VOGELKIRSCHEN, LINDE, ESCHEN, ZU PFLANZEN.
 - c) DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
4. INNERHALB DER FLÄCHE FÜR ANLAGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES IST DIE ERRICHTUNG EINES ERDWALLES MIT MINDESTENS 4,00 m HÖHE VORZUSEHEN. DER WALL IST MIT EINHEIMISCHEN GEHÖLZEN, WIE IN DER PFLANZBINDUNG TEXTL. FESTSETZUNG ZIFF. 3 ANGEZEIGT, ZU BEPFLANZEN.
5. INNERHALB DER MIT A-B-C-D GEKENNZEICHNETEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHE WIRD FÜR DIE WOHNGEBÄUDE PASSIVER IMMISSIONSSCHUTZ FESTGESETZT:
IM BEREICH AUSGEBAUTER DACHGESCHOSSE SIND AUF DER DER OEBISFELDER-STRASSE - B 188 ZUGEWANDTEN SEITE NUR FESTVERGLASTE FENSTER ZULÄSSIG. DAS SCHALLDÄMMMASS DER FENSTER MUSS MINDESTENS $R_w = 35$ dB, DAS DER ÜBRIGEN AUSSENBAUTEILE MINDESTENS $R_w = 40$ dB BETRAGEN. VGL. GUTACHTEN BONK/MAIRE/HOPPMANN VOM 07.11.1986, Nr. 86110.
6. GEMÄSS § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB WIRD NACH DEN VORGABEN DES NIEDERSÄCHSISCHEN STRASSENGESETZES EINE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (BAUVERBOTSZONE VON 20 m VOM ÄUSSENEN, DEM BAUGRUNDSTÜCK ZUGEKEHRTEN RAND DER BEFESTIGTEN FAHRBAHN) FESTGESETZT. IN DIESEM BEREICH DÜRFEN HOCHBÄUTEN UND NEBENANLAGEN, AUCH SOLCHE, DIE NACH DER NBauO GENEHMIGUNGSFREI SIND, NICHT ERRICHTET WERDEN. IN DIESEM BEREICH GILT GLEICHZEITIG EIN ZU- UND ABFAHRTSVERBOT.