

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe: Obere Gebäudekante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsstraße
3. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO ein Mehrzweckgebäude sowie ein Vereinsheim zulässig. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO sind Umkleiden, Sanitäranlagen, Lagerräume, Vereinsräume, Mehrzweckräume sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Anlagen, die für den Betrieb der Sportanlage erforderlich sind, wie z. B. Tribünen, Flutlichtmasten, Ballfangzäune, Zuschauerbegrenzungen etc. zulässig.
4. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
5. Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.
6. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
7. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind zum Schutz vor den in die allgemeinen Wohngebiete einwirkenden Geräuschmissionen gem. der 18. BImSchV folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:
 - Keine regelmäßig stattfindenden Punktspiele während der sonntäglichen Mittagsruhe von 13:00 bis 15:00 Uhr.
 - Während seltener Ereignisse, wie dem Pfingstturnier, sind Punktspiele mit einer hohen, zu erwartenden Zuschauerzahl nur außerhalb der Ruhezeit, sprich nicht zwischen 13:00 und 15:00 Uhr, zulässig.
 - Schalleistungspegelbegrenzung der Lautsprecher auf $L_{WA, Lautsprecher} \leq 105$ dB (A).
 - Kein Trainings- oder Spielbetrieb nach 21:00 Uhr, um abfahrende Pkw im Nachtzeitraum zu verhindern.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie- unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Feldhausen. Bei baulichen Maßnahmen sind die Auflagen der Wasserschutzonenverordnung entsprechend zu beachten und mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 befindet sich ein Naturdenkmal gem. § 28 BNatSchG i.V.m. § 21 NAGBNatSchG
6. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.