

VORENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)

2. Bauweise

2.1 Einzel- und Doppelhäuser

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

2.1 Gebäudelängen

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen nicht mehr als 22 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

3. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

3.1 WA 1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.

3.2 WA 2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind je Einzelhaus höchstens sechs Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte sind höchstens 3 Wohnungen zulässig, Hausgruppen sind mit höchstens 3 Wohnungen je Gruppe zulässig. (gem. § 9 (1) 6 BauGB)

4. Mindestgrundstücksgrößen

4.1 WA 1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 müssen die Baugrundstücke je Einzelhaus eine Mindestgröße von 600 qm einhalten; je Doppelhaus gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm für beide Haushälften zusammen.

4.2 WA 2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 müssen die Baugrundstücke folgende Mindestgrößen einhalten:

je Einzelhaus bis zu 2 Wohnungen	600 qm
je Einzelhaus bis zu 6 Wohnungen	1200 qm
je Doppelhaus bis zu 2 Wohnung insg.	600 qm
je Doppelhaus bis zu 6 Wohnung insg.	1200 qm
je Hausgruppe bis zu 3 Wohnungen insg.	900 qm

(gem. § 9 (1) 3 BauGB)

5. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt. (gem. § 18 BauNVO)

6. Traufhöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Traufhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe 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. (gem. § 18 BauNVO)

7. Garagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO. Dies gilt nicht entlang von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

8. Erhalt von Anpflanzungen

8.1 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Kronentrauf- und Wurzelbereiche dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Bei ihrem Abgang ist auf dem Baugrundstück eine Neuanpflanzung in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

8.2 Erhalt von Gehölzstreifen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten. Kronentrauf- und Wurzelbereiche dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Bei einem Pflanzenabgang ist auf der Fläche eine Neuanpflanzung in derselben Art vorzunehmen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, 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.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine **Wallhecke**, die nach § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützt ist. Der Schutz gilt dem Walkörper und dem Bewuchs insgesamt.

Fledermausschutz

Vor Entfernung von Gehölzen oder Gebäuden, die potenziell Lebensraum für Fledermäuse sein können, ist ganzjährig durch Prüfung von fachkundiger Seite zu prüfen, ob Quartiere und Nester zerstört werden könnten. Ggfs. kann die Baugenehmigungsbehörde das Anbringen von Ersatzquartieren fordern.

Vogelschutz

Die Entfernung von Gehölzen, die potenziell Lebensraum für Vögel sein können, ist von Mitte März bis Mitte Juli nicht zulässig. Davon kann ggfs. abgesehen werden, wenn in dem genannten Zeitraum fachgutachterlich eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit bescheinigt wird.