

2. Bauweise / Gebäudehöhe / überbaubare Grundstücksfläche

- a) Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

Ergänzend hierzu wird gemäß § 22 (2) Satz 2 BauNVO in den gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet die Bauweise abweichend festgesetzt mit der Maßgabe folgender maximaler Gebäudelängen: $a_1 = 14 \text{ m}$, $a_2 = 20 \text{ m}$.

- b) Die Gebäudehöhe ist als Maximalmaß festgesetzt. Bezugspunkt ist die Firsthöhe des Gebäudes mittig gemessen zur nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.
- c) Zwischen der vorderen Baugrenze der Baugrundstücke sowie der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Errichtung von Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Bei Verlust ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz zu pflanzen.
- (2) Innerhalb eines Radius von 5,00 m ab dem jeweiligen Stammfuß der festgesetzten Bäume gemessen, sind Erdarbeiten, Versiegelungen sowie die Aufbringung oder der Abtrag von Bodenmaterial auszuschließen.
- (3) Ab einem Radius von 5,00 m ab dem jeweiligen Stammfuß der festgesetzten Bäume gemessen ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen in Form von Hochbauten und Carports/Garagen bis zu einer Höhe von 4 m zulässig sofern diese keine wurzelschädigenden Fundamentarbeiten erfordern.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäß-scherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

2. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation). Die Lage der Leitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Erdarbeiten sind frühzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen; die erforderlichen Schutzbestimmungen der jeweiligen Leitungsträger sind zu beachten.

3. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzonen III A und III B des Wasserwerkes Feldhausen. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzungen eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Wilhelmshaven – Stadtwerke – in Feldhausen sind zu beachten.