

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung / Gebäudehöhe / GRZ

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10,50 m über Oberkante angrenzender fertiger Fahrbahn festgesetzt. (§ 9 (3) BauGB)
- 1.3 Die festgesetzte GRZ darf für Terrassen um 10 % überschritten werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für Terrassen, die zur Hauptanlage gehören um 3 m überschritten werden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2. Oberflächenentwässerung / Immissionsschutz

- 2.1 Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die innerhalb der Baugebietes anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen grundsätzlich auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. Die auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer sind in den umliegenden öffentlichen Grünflächen in den dafür vorgesehenen Mulden über die belebte Bodenzone zu versickern. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)
- 2.2 Innerhalb der mit X gekennzeichneten Baufelder sind an den Gebäuden bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen einwirkende Geräusche durch den nördlich der Straße „Im Kuhreiher“ liegenden Speditionsbetrieb zu treffen. Bei den besonders gekennzeichneten Fassadenbereichen müssen Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Obergeschoss ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB haben. Ferner ist in diesen Räumen eine schallgedämmte Lüftung mit einem Schalldämmmaß von mindestens 30 dB einzubauen. Die von diesen Festsetzungen betroffenen Fassadeflächen sind in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes gekennzeichnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3. Grünordnung / landschaftspflegerische Maßnahmen

- 3.1 Der innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgängige Bäume und Gehölze sind nach Entnahme in der unmittelbar darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Eine Neugestaltung der Grünflächen ist unter Verwendung standortheimischer Laubgehölze zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 3.2 Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ist die Anlage von wassergebundenen Wegedecken zulässig. Für die privaten Grünflächen werden Wegerechte für die Allgemeinheit festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO

- 4.1 Bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften mit jeweils 1 Wohneinheit sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnhäusern mit mehr als 1 Wohneinheit sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Anzahl der Stellplätze ist gegebenenfalls auf ganze Zahlen aufzurunden. (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Hinweise

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
 - Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012
- in der jeweils aktuellen Fassung