

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**A. Planungsrechtliche Festsetzungen****§ 1 Nutzungsregelungen**

In den WA- und WA-1-Gebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach der BauNVO: § 4 (3) Nrn.: 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Gebäudehöhen

In den WA- und WA-1-Gebieten darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,5 m über der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße in Höhe des Schnittpunktes der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) liegen.

In den WA-Gebieten darf die maximale Traufenhöhe 3,8 m nicht überschreiten.
In den WA-1-Gebieten darf die maximale Traufenhöhe 6,5 m nicht überschreiten.
Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.

In den WA- und WA-1-Gebieten darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 10,5 m nicht überschreiten.

§ 3 Zulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

In den WA-Bereichen sind nur max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
In den WA-1-Bereichen sind nur max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.

§ 4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen (Telekommunikation usw.) ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

B. Örtliche Bauvorschriften**1. Dachformen**

Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer.

2. Dachneigungen in Abhängigkeit von der Traufenhöhe/ Garagen und Nebenanlagen:

Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.

Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von bis zu 3,8 m muss die Dachneigung 35° bis 50° betragen.
Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von mehr als 3,8 m muss die Dachneigung 25° bis 35° betragen.

Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 36 qm und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind auch in Flachdachbauweise oder mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

3. Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind nur bei Dächern mit einer Neigung ab 35° zulässig.

Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Trauflänge, gemessen in der senkrechten Ansichtsfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes nicht überschreiten.

Die Höhe dieser senkrechten Ansichtsfläche wird auf 1,60 begrenzt.

Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße sind so zu errichten, dass

- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2.0 m;

- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m

3. Einfriedungen:

Einfriedungen sind allgemein zulässig, und zwar als Metall-, Holzzäune, Hecken oder Sicht- oder Verblendmauerwerk. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) darf die Höhe der Einfriedung 0,8 m, gemessen ab Oberkante der Mitte der fertigen Straße, nicht überschreiten.

4. **Werbeanlagen:**
Werbeanlagen sind in den WA-Gebieten nur bis zu einer Ansichtsfläche von 0,5 qm zulässig.
 5. **Außenwandgestaltung**
Fassaden-Verkleidungen, die ein Verblend- oder Sichtmauerwerk vortäuschen, sind unzulässig.
- C. **Hinweise:**
1. Von der Osnabrücker Straße (Bundesstraße 65) gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
Ebenso können vom Betrieb der Eisenbahnstrecke (VLO – Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück) Emissionen ausgehen. Zu einem späteren Zeitpunkt ggf. notwendige Immissionsschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten des Bahnbetreibers gehen.
 2. 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-4433 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat 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.
 3. Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten. Innerhalb Der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,80 m unzulässig.