TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen

In den WA-, WA-1- und WA-2-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 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudehöhe (gem.§9(1) Nr.1u.2 BauGB i.V.m.§16 ff BauNVO)

WA-Gebiete = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

WA-1-Gebiete = zwingend 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,8

WA-2-Gebiete = zwingend 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,8

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhen, bezogen auf NHN (Normalhöhennull), nicht überschreiten.

In den WA-Gebieten darf die maximale Traufenhöhe 3,8 m nicht überschreiten.

In den WA-1- und WA-2-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.

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

In den WA- und WA-1-Bereichen sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

In den WA-2-Bereichen sind 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.

Für Gebäude mit einer Traufhöhe von mehr als 3,8 m sind auch Pultdächer zulässig.

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, bei einem Pultdach muss die Dachneigung 10° bis 15° 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

4. **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.
 5. **Werbeanlagen:**
Werbeanlagen sind in den WA-Gebieten nur bis zu einer Ansichtsfläche von 0,5 qm zulässig.
 6. **Außenwandgestaltung**
Fassaden-Verkleidungen, die ein Verblend- oder Sichtmauerwerk vortäuschen, sind unzulässig.
- C. **Hinweise:**
1. Das Plangebiet wird von der Bahnstrecke der Wittlager Kreisbahn (VzG Streckennummer 9168) im Norden sowie von der B 65 beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den jeweiligen Baulastträgern der Verkehrsanlage keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
 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.