

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsregelungen (§ 1 (6f) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA und WA-1) sind ausschließlich Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr.1 BauNVO zulässig.

Die Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sowie die Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind hier nicht zulässig.

§ 2 Grundstücksgröße (gem.§9(1) Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 750m² haben.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe (gem.§9(1) Nr.1u.2 BauGB i.V.m.§16 ff BauNVO)

In den WA- und WA-1-Gebieten darf die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe 48,5 m über NHN (Normalhöhenull) nicht überschreiten.

In den WA- und WA-1-Gebieten darf die maximale Traufenhöhe 3,8 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) 59,0 m über NHN (Normalhöhenull) nicht überschreiten

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

In den WA-Gebieten sind max. 2 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.

In den WA-1-Gebieten sind max. 4 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) sind max. 2 Wohnungen zulässig.

§ 5 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

§ 6 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen in den WA-Gebieten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachformen

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

2. Dachneigungen/ Garagen und Nebenanlagen:

Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von bis zu 3,8 m muss die Dachneigung 35° bis 50° 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 im Plangebiet nur bis zu einer Ansichtsfläche von 0,5 qm zulässig.

6. Außenwandgestaltung:

Fassaden-Verkleidungen, die ein Verblend- oder Sichtmauerwerk vortäuschen, sind unzulässig.

C. HINWEIS

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.