

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Nutzungsregelungen

In dem WA-Gebiet 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, Gebäudehöhe (gem.§9(1) Nr.1, 2 u. 3 BauGB i.V.m.§16 ff BauNVO)

Die Baugrundstücke müssen eine Größe von mindestens 900m² haben.

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

In dem WA-Gebiet darf die maximale Traufenhöhe 4,2 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 dem WA-Gebiet sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

§ 4 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

§ 5 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 im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 6 Maßnahmen für den Artenschutz

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. - 28.02.) zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zwingend erforderlich. Vorhandene Bäume ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm, die vom Eingriff betroffen sind, sind vor dem Abtrieb auf Höhlen und Spalten (mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Die UNB ist über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

Auf dem Grundstück „Heithöfener Straße 28“ befindet sich ein Storchenhorst. Damit die Aufzucht der Jungvögel nicht wesentlich gestört wird, sind Baumaßnahmen (Rohbau, Dacherrichtung, alle mit Maschineneinsatz verbundenen Außen(bau)arbeiten) in der Zeit vom 1.03. bis zum 30.06. auf den Baugrundstücken im Plangebiet zwischen der Heithöfener Straße/ L 82 und dem Grundstück „Am Reiterhof 4) nicht zulässig. Bauarbeiten innerhalb von Gebäuden sind ohne Zeitbeschränkung zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen

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

2. Dachneigungen/ Garagen und Nebenanlagen:

Die Dachneigung muss 35° bis 50° betragen.

Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 60 qm und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 15 qm sind auch in Flachdachbauweise oder mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

3. Dachaufbauten, -einschnitte und Frontspieße

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) und Frontspieße sind 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 dem WA-Gebiet nur bis zu einer Ansichtsfläche von 0,5 qm zulässig.

6. Außenwandgestaltung

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

C. Hinweise:

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.

Von der Landesstraße 82 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.