

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) Art der baulichen Nutzung – Nutzungsausschlüsse

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) und (6) sowie §§ 4 und 6 BauNVO)

a) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

b) In den Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig; Vergnügungsstätten sind nach § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,3 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.

b) Firsthöhe

In den MI- und WA-Gebieten mit festgesetzter offener Bauweise darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 9,5 m nicht überschreiten.

In den MI- und WA-Gebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 10,8 m nicht überschreiten.

(3) Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In der Planzeichnung ist festgesetzt, wie viele Wohnungen/ Wohneinheiten maximal pro Einzelhaus zulässig sind.

(4) Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen/ Carports, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

(5) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u.sonst. Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind mit gebietsheimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, mindestens 10% der Bepflanzung muss aus Baumarten bestehen. Abgängige Bepflanzungen sind umgehend durch entsprechende Ersatzbepflanzungen zu ersetzen.

Darüber hinaus sind im Plangebiet weitere 30 heimische, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bepflanzungen sind umgehend durch entsprechende Ersatzbepflanzungen zu ersetzen.

Die Pflanzenauswahl sollte der nachfolgenden Vorschlagsliste entnommen werden:

Vorschlagsliste für Bepflanzungen aus Pflanzenarten der potentiellen natürlichen Vegetation:

Standortgerechte, heimische Gehölze für die Flächen mit Pflanzbindung (Auswahlliste):

Straucharten:		Großkronige standortgerechte Baumarten:	
Kornellkirsche	<i>Cornus mas</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Echte Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>		
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>		
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>		
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>		
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(1) Dachform

a) Die Hauptbaukörper sind mit geneigten Dächern (Dachneigung mind. 25°) zu erstellen. Zulässig sind nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer. Untergeordnete bauliche Anlagen (Fahrstuhlanlagen, Treppenhäuser u.ä.) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

b) Garagen und Nebenanlagen sind in den Mischgebieten mit einer Fläche bis 30 m² mit Flachdach zulässig.

(2) Werbeanlagen

a) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtwerbungen in Signalfarben sowie fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

b) Werbeanlagen mit Beleuchtung dürfen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsfeld über dem Erdgeschoss angebracht werden.

c) Werbe-Spannbänder und Werbefahnen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist zeitlich beschränkte Werbung im Rahmen örtlicher Großveranstaltungen.

HINWEISE

1. Einwirkende Immissionen

Südlich des Plangebietes verläuft die Osnabrücker Straße/ Landesstraße 78. Von dieser Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt und dass Immissionen, die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehen, als ortstypisch hinzunehmen und zu dulden sind.

2. Entwässerung

Die Einleitung von Oberflächenwasser in die vorhandenen Fließgewässer bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

3. Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen

Auf die Verpflichtung zur Freihaltung der Sichtdreiecke von Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von über 0,8 m über der Fahrbahnoberkante wird hingewiesen. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen kann jedoch erfolgen, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

4. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

5. Artenschutz

Zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

Zur Vermeidung der Tötung von Vogelindividuen oder ihren Entwicklungsformen darf die Baufeldräumung (Roden von Gehölzen sowie das Abschieben vegetationsbedeckten Bodens) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Anhand des vorgefundenen Artenspektrums wird die Brutzeit voraussichtlich Mitte August abgeschlossen sein. Die Baufeldräumung sollte somit zwischen Ende August und Ende Februar erfolgen.

Bei Arbeiten an vorhandenen Gebäuden (Abriss, Umbau, Renovierungen) sind diese unmittelbar vor den Arbeiten durch einen fachkundigen Gutachter auf potenziell vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen (ökologische Baubegleitung). Werden im Rahmen dieser Überprüfung Hinweise auf vorkommende Individuen gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vorzugsweise finden Arbeiten am Gebäude im Oktober bis Anfang November statt. Dann ist die Wochenstubenzeit abgeschlossen und die Tiere sind vor der Winterruhe noch ausreichend mobil, selbstständig Ausweichquartiere aufzusuchen.