

## 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 (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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 in Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

- a) **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf 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.
- b) **Firsthöhe**  
In den WA-Gebieten mit festgesetzter II-geschossiger Bauweise darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 11,0 m nicht überschreiten.

**§ 3 Zahl der zulässigen Wohnungen in WA-Gebieten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

- a) In den WA-Gebieten sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal 6 Wohnungen, in Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte 3 Wohnungen zulässig.
- b) In den WA-1-Gebieten sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal 8 Wohnungen, in Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte 4 Wohnungen zulässig.

**§ 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf den Baugrundstücken sowie in den öffentlichen Flächen sind entsprechend dem Landschaftsökologischen Fachbeitrag herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bepflanzungen sind umgehend durch entsprechende Ersatzbepflanzungen zu ersetzen.

Die Pflanzstreifen sind mit heimischen Laubgehölzen im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. 10 % der Bepflanzung muss aus Baumarten bestehen. Die Pflanzenauswahl muss der nachfolgenden Vorschlagsliste entnommen werden:

### **Vorschlagsliste für Bepflanzungsmaßnahmen aus Pflanzenarten der potentiellen natürlichen Vegetation:**

a.) Stiel-Eichen-Birkenwald

(trocken: Bet. qu. rob. typicum; Feucht: mit viel Pfeifengras) In Sandgebieten des Tieflandes

Baumarten:

Moor-Birke	Betula pubescens
Zitter-Pappel	Populus tremula
Hänge-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris

Straucharten:

Faulbaum	Frangula alnus
Brombeere	Rubus fruticosus
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Heidelbeere	Vaccinium myrtillus

b.) Feuchter Eichen-Birkenwald:

(Böden: Gley-Podsol und Podsol-Gley, schwach basenhaltig)

Baumarten:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Moor-Birke	Betula pubescens
Hänge-Birke	Betula pendula
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Straucharten:

Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Faulbaum	Frangula alnus
Brombeere	Rubus fruticosus

**§ 5 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher unter Beachtung der DIN 18920 dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bepflanzungen sind umgehend durch entsprechende Ersatzbepflanzungen zu ersetzen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**§ 1 Dachform**

- a) Die Hauptbaukörper sind mit geneigten Dächern (Dachneigung mind. 18°) zu erstellen.
- b) Garagen und Nebenanlagen sind im Mischgebiet mit einer Fläche bis 30 m<sup>2</sup> mit Flachdach zulässig.
- c) Garagen und Nebenanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet mit einer Fläche bis 50 m<sup>2</sup> 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.

**§ 3 Notwendige Einstellplätze**

In den MI-Gebieten ist für Wohnungen in Gebäuden je Wohneinheit (Wohnfläche < 50 qm) 1 Einstellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

In den MI-Gebieten sind für Wohnungen in Gebäuden je Wohneinheit (Wohnfläche > 50 qm) 2 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Wohnungen sind hier alle Haupt-, Neben- und Ferienwohnungen in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen.

Ein Einstellplatz ist hier eine außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Fläche zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges auf einem offenen Stellplatz, in einer Garage oder einem Carport.

Die Vorschrift gilt bei der Errichtung von Neubauten und bei Nutzungsänderungen

Ansonsten ist § 47 NBauO i.d.F. v. 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) anzuwenden.

**HINWEISE**

**1. Einwirkende Immissionen**

- a) Durch das Plangebiet verlaufen die Kreisstraßen K 276, K 277 und K 335 . Von diesen Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- b) 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**

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind Ersatzhöhlen zu stellen.