

Textliche Festsetzungen

1. Bodenversiegelung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird gemäß § 19 (4) BauNVO für das Reine Wohngebiet festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl bei der Erstellung von Anlagen im Sinne des § 19 (4), Satz 1 BauNVO höchstens um 0,1 überschritten werden darf.

2. Bauweise

Für das Reine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es wird bestimmt, dass die Gebäudelänge bei Einzelhäusern von 20 m nicht überschritten darf. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen darf eine Gesamtgebäudelänge von 20 m nicht überschritten werden.

3. Höhenbegrenzung

Gemäß § 16 (2) BauNVO darf die Traufhöhe (Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut) nicht mehr als 3,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 9,0 m über Oberkante der dem Gebäude am nächsten liegenden öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

4. Beschränkungen der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird bestimmt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt wird.

5. Wallheckenschutzstreifen

Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecke bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen im Abstandsbereich von 7 m in der gekennzeichneten Fläche unzulässig (Wallheckenschutzstreifen).

6. Leitungsrecht

Auf der mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers festgesetzten Fläche, ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich leicht entfernbare Bauten (z.B. Gartenhütte), die nicht fest mit dem Erdboden (z.B. Fundament) verbunden sind.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. In dem Baugebiet darf die Dachneigung nicht weniger als 30° und nicht mehr als 50° betragen. Von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben und Krüppelwalme ausgenommen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind ebenfalls Grasdächer: Der Neigungswinkel darf hier nicht weniger als 20° betragen.

2. Dachdeckung

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zugelassen, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind. Grasdächer, Solaranlagen und Wintergärten sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Als Grundlage für die Rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015, 8019. Für anthrazitfarbene Töne gelten die RAL-Farbwerte 7015, 7022, 7024, 7043.

3. Umfassungswände

Bei der Gestaltung der Außenwände der Gebäude sind rote bis rotbraune Mauerziegel zu verwenden. Untergeordnete Bauteile gemäß § 7b BauNVO und Wintergärten dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden.

Als Grundlage für die rot/rotbraunen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 8004, 8012, 8015.

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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg angezeigt oder der unteren 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 Arbeit gestattet.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 werden die bisherigen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung aufgehoben.