

Textliche Festsetzungen

1. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) um bis zu 25% zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig. Die Abstände der baulichen Anlagen untereinander regeln sich entsprechend der offenen Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB je angefangene 350 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.
4. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Wapelstraße), gemessen in der Fahrbahnmitte.
5. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in dem im Planteil gekennzeichneten Bereich die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
 erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Büro- und Sozialräume

Schutzbedürftige Räume sollten auf der zur Geräuschquelle abgewandten Seite des Wohnhauses – hier auf der Ostseite – angeordnet werden, um die Eigenabschirmung von Gebäuden auszunutzen.

In den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten. Es ist dabei das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile zu beachten. Alternativ hierzu können Fenster von Schlafräumen an den vollständig lärmabgewandten Fassadenseiten angeordnet werden.

Aufenthaltsbereiche im Freien, wie z. B. Terrassen und Balkone sind möglichst im Schallschatten der Gebäude bzw. von Nebengebäuden zu errichten, um die Schallwirkung dieser Gebäude zu nutzen. Alternativ können diese Bereiche durch spezielle Maßnahmen (z. B. durch Errichtung einer Lärmschutzwand) geschützt werden. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen ist im Einzelfall zu prüfen.

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der angrenzenden Wapelstraße sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Hinweise

1. 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 – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
4. Von den nahe des Plangebietes verlaufenden klassifizierten Straßen A 29, A 293, K 131 und K 144 gehen Emissionen aus. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber den Trägern der Straßenbaulast keine Ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden können.