

# Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 qm festgesetzt. Je 750 qm Baugrundstück ist eine Wohneinheit zulässig.
2. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern nur eine Wohneinheit zulässig.
3. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in dem Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 30% zulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem Allgemeinen Wohngebieten WA zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
5. In dem Allgemeinen Wohngebieten gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Einzelhäuser zulässig.
6. Gemäß § 16 (2) BauNVO wird bestimmt, daß die maximale Gebäudehöhe in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte.
7. Gemäß § 16 (2) BauNVO wird bestimmt, daß die Höhe des Erdgeschosssockels in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Rand der Fahrbahn.
9. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in den im Planteil gekennzeichneten Bereichen 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
Lärmpegelbereich II:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB für Büro- und Sozialräume
10. Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 7 m in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.
11. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind die Gehölze im Plangebiet zu erhalten. Bei Abgang ist artgleich nachzupflanzen (Stieleiche, Pflanzqualität Hochstamm mit Stammumfang 18 – 20 cm).

# Örtliche Bauvorschriften

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.

## 2. Dachform und Dachneigung

Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen (Walm-, Krüppelwalm oder Satteldächer) mit einer Dachneigung von mindestens 42° und höchstens 52° zu errichten. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO. Dachgauben, Krüppelwalme und Grasdächer haben einen Neigungswinkel von mindestens 20° aufzuweisen.

## 3. Dachaufbauten/Dachausbauten

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden; ihre Gesamtlänge darf 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

## 4. Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen sind ausschließlich zulässig:

- unglasierte Tonziegel mit gewellter Oberfläche, die sich an dem Farbenspektrum feuerrot bis tomatenrot sowie anthrazit nach dem Farbenregister RAL 841 GL bzw. 840 HR folgenden Farbtönen orientieren: 3000, 3002 - 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013; 7015, 7016, 7021, 7024, 7026,
- Reetdächer,
- in die Dachflächen integrierte Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (z.B. Sonnenlicht, Umgebungstemperatur), nicht zulässig bei Reetdächern.

## 5. Außenwände

Die Außenwände von Gebäuden sind mit Vormauerziegeln zu verblenden bzw. in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) auszuführen. Außerdem ist die Verwendung von Holz als Fassadenmaterial zulässig.

Als äußerlich sichtbare (Vormauer-)Ziegel sind nur rote, rotbunte und rotbuntgeflamnte unglasierte Ziegel zu verwenden, die sich an den RAL-Tönen 3000, 3002, 3011 und 3013 orientieren. Genarbte oder besandete Ziegel/Klinker sind nicht zulässig.

Eine Kombination der Fassadenmaterialien Klinker- bzw. Ziegelsichtmauerwerk bzw. Holz ist als gestalterisches Element zulässig, wenn ein Verhältnis von 80 : 20 bezüglich der jeweiligen Fassadenfläche gewährleistet ist. Dabei darf der Anteil von Holz bezüglich der jeweiligen Fassadenfläche insgesamt maximal 20 % betragen.

## 6. Oberirdische Freileitungen

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) 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 Tel.: 0441/799-2120 –oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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) Die aufgrund ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchsimmissionen werden als Vorbelastung anerkannt. Sie stellen eine typische Begleiterscheinung für den ländlichen Bereich dar und können nicht als unzulässige Störung angesehen werden.