

Textliche Festsetzungen

1. Im WA-Gebiet (§ 4 [3] BauNVO) sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern insgesamt je angefangene 400 qm eine Wohneinheit zulässig.
3. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) um bis zu 30% zulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig. Die Abstände der baulichen Anlagen untereinander regeln sich entsprechend der offenen Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
5. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die maximale Gebäudehöhe im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet maximal 8,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte.
6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
7. 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.
8. Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten ist die Anlage von Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgängen von der Planstraße zu den angrenzenden Flurstücken gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht zulässig.

Hinweise

1. Sollten bei Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so sind diese nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.
2. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
3. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.