

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
- nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
 Zusätzliche Überschreitungen sind durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, wenn diese wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrassen o. ä. befestigt sind (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Immissionsschutz

- 3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz vorzusehen.

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel L_r (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Bürräume und ähnliches ¹
II	56 - 60 dB	30	30

[1] von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb des Lärmpegelbereiches II besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) möglichst zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Alternativ sind zum Schutz der Nachtruhe Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder Schallschutzfenster mit besonderen konstruktiven Merkmalen, die in gekippt geöffnetem Zustand eine Dämmwirkung erreichen, die einem $R'w = 20$ dB entspricht, vorzusehen, konstruktiven Merkmalen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungs-/ Anzeigeverfahren zu erbringen.
- 3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sollten innerhalb des Lärmpegelbereiches II dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden.

4. Flächen mit Bindung für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie Gewässer gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB sind diese zu pflegen. Falls Ergänzungspflanzungen aufgrund von Abgängen notwendig werden, ist die Artenliste zu berücksichtigen.

Bäume:

(als Hochstamm 2x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang oder als Heister 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm)

Hauptbaumarten:

Esche (*Fraxinus excelsior*)
Birke (*Betula pendula*)
Eiche (*Quercus robur*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Erle (*Alnus glutinosa*)

Begleiter:

Rotdorn (*Crataegus laevigata*)
Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Kastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Ulme (*Ulmus laevis*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher:

(1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Weißdorn (*Cataegus monogyna*)
Weiden (*Salix spec.*)

Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5. GEH- UND LEITUNGSRECHTE

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen dem Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden

- die jeweiligen Anlieger,
- die Gemeinde,
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

6. Zufahrten

Entlang der Straße Im Truper Feld dürfen auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und 25b BauGB zur Erschließung der Baugrundstücke je eine Zu- und Abfahrt pro Baugrundstück in einer Breite von maximal 4,0 m angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Nachrichtliche Hinweise / Übernahmen

Altablagerungen

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zusammenfassend ist Folgendes zu beachten:

- Baumaßnahmen am oder in unmittelbarer Nähe des betroffenen Gebäudes sind lediglich in der Zeit von Anfang September bis Ende März zulässig.
- Wenn der o. g. Zeitraum für die Baumaßnahmen nicht eingehalten werden kann oder ein Erhalt der Wochenstube nicht möglich ist, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Hinweis

Sofern zukünftige Bauvorhaben innerhalb des Änderungsbereiches über die L 133 verkehrlich erschlossen werden, ist bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur L 133 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten die Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Verden, hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren zu beteiligen.