

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Plangebietes wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Als untere Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße. Als obere Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen gilt der First. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Grundflächenzahl

Die Überschreitung der zulässigen 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,
- darf bis zu 50 v. H. betragen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. **Bauweise / zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude**

3.1 Innerhalb der Quartiere Q5, Q11, Q12 und Q14 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20,0 m und die der Doppelhäuser 25,0 m betragen.

Die Errichtung von Doppelhäusern ist nur in Form von Baukörpern mit zwei selbständig nutzbaren Gebäuden mit jeweils 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Die Errichtung von Einzelhäusern bestehend aus Baukörpern mit mehreren zusammengefügt, selbständig nutzbaren Gebäuden ist nicht zulässig. Je Einzelhaus ist insgesamt 1 Wohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.

Ausnahmsweise ist die Errichtung einer zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) zulässig, wenn deren Grundfläche weniger als 2/3 der Grundfläche der Hauptwohnung beträgt (§ 31 Abs. 1 BauGB).

3.2 Innerhalb der Quartiere Q1, Q2, Q3, Q4, Q6, Q7, Q8, Q9, Q10 und Q13 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20,0 m betragen.

Die Errichtung von Einzelhäusern bestehend aus Baukörpern mit mehreren zusammengefügt, selbständig nutzbaren Gebäuden ist nicht zulässig. Je Einzelhaus ist insgesamt 1 Wohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.

Ausnahmsweise ist die Errichtung einer zweiten Wohnung (Einliegerwohnung)

zulässig, wenn deren Grundfläche weniger als 2/3 der Grundfläche der Hauptwohnung beträgt (§ 31 Abs. 1 BauNVO).

4. Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Fertigfußbodens wird auf maximal 0,3 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

5. Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

- 5.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) sind in allen Baugebieten in einem 3 m breiten Streifen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen des Fuß- und Radweges, nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 5.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen der in den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und Nr. 8.1 genannten Bereichen, wenn landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient dem Anschluss der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt werden die jeweiligen Anlieger und die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

7. Anpflanzen von Bäumen

Auf den privaten Baugrundstücken ist spätestens in der auf die Innutzungnahme des Gebäudes folgenden Pflanzperiode je Baugrundstück ein standortheimischer Obstbaum (alte Hochstammkulturen) gemäß Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Anpflanzungen sind in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit einem Gehölz der Pflanzliste auf dem jeweiligen Baugrundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzliste:

Äpfel: Gravensteiner, Jacob Lebel, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Roter Boskoop

Birnen: Clapps Liebling, Conference, Frühe aus Trévoux, Gellerts Butterbirne, Williams Christ Birne

Zwetschgen: Hauszwetschge

8. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- 8.1 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art in der Qualität Hochstamm, 8 - 10 cm Stammumfang bzw. verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm, an ungefähr

gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Bodenauffüllungen von mehr als 0,2 m, die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen oder Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 12 BauNVO nicht zulässig. Abweichend davon sind in den Bereichen der (Sicker)Mulde keine Bodenauffüllungen zulässig.

8.2 Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art in der Qualität Hochstamm, 10 - 12 cm Stammumfang an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

In einem Radius von 5,0 m um den Standort der festgesetzten Einzelbäume sind Bodenauffüllungen von mehr als 0,2 m, die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen oder Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.

9. **Kompensationsmaßnahme**

Die bisherige intensive Grünlandnutzung einer 0,44 ha großen Teilfläche des Flurstückes 6/0 und einer 2,65 ha großen Teilfläche des Flurstückes 7/1 (beide Flur 15, Gemarkung Sankt Jürgen), Gesamtfläche 3,09 ha, ist zu Gunsten einer sukzessiven Entwicklung, mit dem Ziel der langfristigen Etablierung eines Erlen-Weidengehölz-bestandes aufzugeben. Um den genannten und in der Umgebung bereits vorhandenen Gehölzen bessere Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen, soll auf der Fläche an 10 Standorten in einer Größe von jeweils 20 m² der Oberboden abgeschoben werden. Die Maßnahme ist vom Erschließungsträger spätestens durchzuführen, wenn 20 % der Baugrundstücke bebaut sind.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Oberflächenwasser

1. Gemäß § 149 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.
2. Gemäß den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) ist bei Verrohrungen ab einer Breite von 6 m, Umgestaltungen oder Beseitigungen sowie bei Neuanlage von Gewässern vorab ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren bzw. Planfeststellungsverfahren erforderlich (§ 119 NWG). Verrohrungen von Gewässern bis zu einer Breite von 6 m bedürfen vorab einer wasserrechtlichen Genehmigung (§ 91 NWG).

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.)

gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige
Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat
direkt.

Es gilt die BauNVO in der Fassung von 1990.