

## 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 zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Quartieren Q 1, Q 2, Q 3 und Q 4 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe) 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).

2.2 In den Quartieren Q 5 und Q 6 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe) auf maximal 0,3 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Mitte der Wegefläche im jeweiligen Quartier; Bemessungspunkt ist die Mitte der nächstgelegenen parallel zur Wegefläche verlaufenden Baugrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

### 3. Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine abweichende Bauweise (a) 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.

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren, selbständig nutzbaren Gebäuden sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Nr. 1 (GFL1) dient dem Anschluss der Sickermulde an die öffentlichen Verkehrsflächen. Begünstigt wird die Gemeinde (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

5.2 Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Nr. 2 (GFL2) dient dem Anschluss der Baugrundstücke innerhalb des Quartiers Q 5 sowie der Flurstücke 93/3 und 93/4 an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Begünstigt werden

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

Zuwegungen oder Zufahrten zum Quartier Q 4 sind nicht zulässig.

5.3 Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Nr. 3 (GFL3) dient dem Anschluss der Baugrundstücke innerhalb des Quartiers Q 6 sowie der Flurstücke 92/1, 92/4 und 92/5 an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Begünstigt werden

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

## 6. Fläche für die Wasserwirtschaft

Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft ist eine flache Mulde zur Rückhaltung und Versickerung des auf den Straßenverkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Nutzung als Grünland (Mähwiese etc.) ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

## 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 7.1 Innerhalb der mit der Ziffer I gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß Pflanzliste in den folgenden Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Die Bepflanzung muss spätestens in der auf die Innutzungnahme des Gebäudes folgenden Pflanzperiode auf dem dazugehörigen Baugrundstück erfolgen.

Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 8-10 cm Stammumfang

Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm

Pflanzliste:

Bäume: Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Obstbaumhochstamm.

Sträucher: Asch-Weide (*Salix cinerea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/C. laeviagata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*).

Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage naturnaher Versickerungsmulden zulässig.

Die festgesetzten Bepflanzungen werden als Kompensationsmaßnahme angerechnet.

- 7.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz sind innerhalb der mit der Ziffer II gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 5 Hainbuchen (*Carpinus betulus*) in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 12 bis 14 cm Stammumfang, zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die festgesetzten Bepflanzungen werden als Kompensationsmaßnahme angerechnet.

## 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 8.1 Innerhalb des Plangebietes ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken zu beseitigen (z. B. Versickerung über flache Mulden). Im Bereich des Quartiers Q2 ist die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den direkt angrenzenden Graben ebenfalls zulässig. Die Anlage von Sickerschächten ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

- 8.2 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen mit den Ziffern 2 und 3 (GFL 2 und GFL 3) sind wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrassen, o. ä. zu befestigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ausnahmen können für die befestigten Fahrspuren der erforderlichen Feuerwehrzufahrten zugelassen werden.

- 8.3 Innerhalb der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen sind insgesamt 10 Weißdorn (*Crataegus monogyna*) in der Pflanzqualität Hochstamm, 14 bis 16 cm Stammumfang, zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
-

- 8.4 Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes erfolgt auf folgenden Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB):

Die Kompensationsflächen 1 und 2 sind als artenreiches mesophiles Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zur Minderung des Nährstoffangebotes ist auf eine Düngung der Fläche dauerhaft zu verzichten. Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen und Schleppen) sind in der Zeit vom 01. März bis 15. Juni nicht zulässig.

Es sind maximal zwei Mahden pro Jahr durchzuführen. Sollten zwei Mahden erfolgen, so darf die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni durchgeführt werden. Bei einer einmaligen Mahd ist diese als Pflegemahd Ende September durchzuführen. Das Mahdgut ist nach jeder Mahd abzufahren. Alternativ zu einer Mähnutzung ist eine Beweidung mit höchstens 2 Großvieheinheiten je Hektar zulässig.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen hat spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Vegetationsperiode durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erfolgen.

Die Eingriffe in diesem Bebauungsplan werden den genannten Ausgleichsmaßnahmen wie folgt zugeordnet (§ 135a Abs. 2 BauGB):

Kompensationsfläche 1: Quartiere Q1, Q2, Q3, Q6 und Straßenverkehrsfläche (anteilig).

Kompensationsfläche 2: Quartier 4 und Straßenverkehrsfläche (anteilig).

- 8.5 Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen (Quartier Q5) werden im Teilbereich B des Bebauungsplanes kompensiert. Die Kompensationsfläche 3 ist als artenreiches mesophiles Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Auf eine Düngung der Fläche sowie die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmittel ist dauerhaft zu verzichten. Zur Verminderung des Nährstoffangebotes ist in den ersten 3 Jahren eine zweimalige Mahd durchzuführen. In den folgenden Jahren hat eine einmalige Mahd zu erfolgen, die in jedem dritten Jahr durch eine zweite Mahd zu ergänzen ist. Bei einer einmaligen Mahd ist diese als Pflegemahd Ende September durchzuführen. Die erste Mahd eines jeden Jahres darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Bodenbearbeitungsmaßnahmen sowie zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen sind nicht gestattet. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert und Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen hat spätestens in der auf den Baubeginn eines Gebäudes im Quartier 5 folgenden Vegetationsperiode durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahmen der Kompensationsfläche 3 sind den Eingriffen im Quartier Q5 zugeordnet (§ 135 Abs. 2 BauGB).

---

## **NACHRICHTLICHE HINWEISE**

### **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.

### **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

### **Altlasten**

Altablagerung und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. 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.

### **Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

**Es gilt die BauNVO in der Fassung von 1990.**

---