

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 BauNVO) sind im Plangebiet nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
- Beherbergungsbetriebe,
 - 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
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,5 m können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße "Viehreihe"; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront der Grundstückszuwegung (mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe
Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,3 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße "Viehreihe"; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront der Grundstückszuwegung (mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 2.3 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, dürfen die Grundflächenzahl um bis zu 25 v. H. überschreiten (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig.

3. Bauweise

Im Plangebiet 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 dieser zulässigen Hausformen darf höchstens 20 m für Einzelhäuser und 25 m für Doppelhäuser, d. h. 12,5 m je Doppelhaushälfte betragen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Plangebietes 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

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

Der verkehrliche Anschluss der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die öffentlichen Verkehrsflächen über andere, außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Flächen ist nicht zulässig.

5.2 Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh- und Leitungsrecht (**GL**) dient dem Anschluss der Baugrundstücke an Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Begünstigt werden die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990.

Nachrichtliche Hinweise

Niederschlagswasser

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.

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 als unterer Bodenschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).