

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb der Quartiere Q1 und Q2 sind die in Allgemeinen Wohngebieten 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 Als Bezugshöhe für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweils vorgelagerten Erschließungsstraße (Planstraße); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Sofern die verkehrliche Erschließung des Baugrundstückes über einen vorgelagerten Wohnweg (GFL) erfolgt, gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte des jeweils vorgelagerten Wohnweges (GFL) als Bezugshöhe; Bemessungspunkt ist die Mitte der Wegefront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

- 2.2 In den Quartieren Q1 und Q2 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe) auf maximal 0,3 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße (Planstraße); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Sofern die verkehrliche Erschließung des Baugrundstückes über einen vorgelagerten Wohnweg (GFL) erfolgt, gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte des jeweils vorgelagerten Wohnweges (GFL) als Bezugshöhe; Bemessungspunkt ist die Mitte der Wegefront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

### **3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen**

- 3.1 Innerhalb der Quartiere Q1 und Q2 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.
- 3.2 Innerhalb der Quartiere Q1 und Q2 sind Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden innerhalb des 3,0 m breiten Streifens zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Grenze der Haupteerschließungsstraße nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

#### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Quartiere Q1 und Q2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. 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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, dienen dem Anschluss der Baugrundstücke innerhalb des Quartiers Q2 an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Begünstigt werden

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

#### 6. Regenwasserversickerungsbecken

Innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist ein naturnah gestaltetes Regenwasserversickerungsbecken anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

#### 7. Immissionsschutz

7.1 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 entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5 (Stand 11/1989) vorzusehen.

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

[1] An Außenbauteile 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.

7.2 Im Quartier Q2 sind innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Fenster 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 vorzusehen falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungs-/ Anzeigeverfahren zu erbringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

7.3 Im Quartier Q2 sind innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen, am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Freisitze) nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## **8. Kompensation**

8.1 Die Kompensationsmaßnahmen im Teilbereich B (§9 Abs. 1a BauGB) sind den Eingriffen innerhalb des Teilbereiches A zugeordnet (§ 135a Abs. 2 BauGB). Ziel der Kompensationsmaßnahme auf dem ca. 6.700 m<sup>2</sup> großen Flurstück 318/4, Flur 1, Gemarkung Heidberg, ist die Entwicklung extensiven Grünlands.

In der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode sind folgende Maßnahmen vom Erschließungsträger durchzuführen:

- Dauerhafter Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel. Sollte die Gabe von Dünger als Erhaltungsdüngung notwendig werden, so sind die Gaben mit der Gemeinde / der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.
- Zur Verminderung des Nährstoffangebotes sind im ersten Jahr drei Mahden durchzuführen. Ab dem zweiten Jahr maximal zwei Mahden pro Jahr. Erste Mahd eines jeden Jahres (ab dem 2. Pflegejahr) nicht vor dem 15.06.
- Das Mähgut ist abzufahren.
- Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen, Schleppen) sind in der Zeit vom 01. März bis 15. Juni nicht zulässig.
- Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet.
- Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
- Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.
- Die Nutzungs- / Pflegeaufgabe ist nicht zulässig.
- Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den dargestellten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen geändert werden.

8.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldgehölz zu entwickeln. Dazu

ist die Fläche in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze je 2 m<sup>2</sup> festgesetzt. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.

Die Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB) sind den Eingriffen innerhalb der Quartiere Q1 und Q2 zugeordnet (§ 135a Abs. 2 BauGB).

Artenliste:

Sandbirke (*Betula pendula*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Stieleiche (*Quercus robur*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Asch-Weide (*Salix cinerea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*)

Pflanzqualität:

Bäume: Heister, 150 - 200 Höhe

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 60-100 cm

## **9. Straßenraumbegrünung**

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 10 Laubbäume (z. B. Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Stieleiche; Mindest-Planzqualität: Hochstamm, 16 - 18 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Maßnahme ist durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit der Gemeinde bei der Erstellung der Erschließungsanlage durchzuführen.

**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.**