

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Innerhalb der Quartiere Q1, Q2, Q3, Q4 und Q5 sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellennicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Q1, Q3, Q4 und Q5 auf 12,0 m und im Q2 auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Höhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - 2.2 In den Quartieren Q1, Q2, Q3, Q4 und Q5 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe) der Gebäude auf maximal 0,3 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der Planstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise
 - 3.1 Innerhalb der Quartiere Q1, Q2 und Q5 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 des Quartiers Q4 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Ausnahmsweise dürfen die Gebäude entlang der südöstlichen Seite des Q4 ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Innerhalb der Quartiere Q1, Q2 und Q5 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. Erhalt von Einzelbäumen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen (Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche

(*Fagus silvatica*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*) an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen im Kronenbereich der zu erhaltenden Laubbäume (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind nur bis zu 30 cm zulässig. Bodenversiegelungen sind in diesem Bereich nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig. Ausgenommen sind Carports mit Punktfundamenten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6. Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die vorhandenen Gehölze der Arten Sandbirke (*Betula pendula*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und Esskastanie (*Castanea sativa*) zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Die Anlage von Sickermulden sowie die Anlage eines Fuß- und Radweges mit einer wasserdurchlässig befestigten Oberfläche als Verbindung zwischen der Wendeanlage der Planstraße im Plangebiet sowie dem südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Jan-Reiners-Weg ist zulässig.

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 vorzusehen.

Lärmpegelbereich	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtbauteils (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches [1]
III	61 – 65 dB(A)	35	30
IV	66 – 70 dB(A)	40	35
V	71 – 75 dB(A)	45	40

[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.

Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere bauliche Anlagen wirksame Schallpegelminderungen erwartet werden können, ist im Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

7.2 In den Quartieren Q1, Q2, Q3, Q4 und Q5 sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V besonders schutzbedürftige Räume (z. B.

Schlafzimmer, Kinderzimmer) möglichst zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Alternativ sind zum Schutz der Nachtruhe Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere bauliche Anlagen wirksame Schallpegelminderungen erwartet werden können, ist im Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig. Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungs-/ Anzeigeverfahren zu erbringen.

7.3 In den Quartieren Q1, Q2, Q3, Q4 und Q5 sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.

Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere bauliche Anlagen wirksame Schallpegelminderungen erwartet werden können, ist im Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig. Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Genehmigungs-/ Anzeigeverfahren zu erbringen.

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 20.11.2014.

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.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu

der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Sichtfeld

Das gekennzeichnete Sichtfeld ist oberhalb 0,80 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 2 NStrG).

Hinweis

Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.