

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Zulässigkeit von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)
Gemäß § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.
- 1.2 Zulässigkeit von Nutzungen im Mischgebiet (MI)
- 1.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind.
- 1.2.2 Gemäß § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen
- 2.1.1 Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der Hauptstraße, gemessen lotrecht von der Gebäudemitte an der der Hauptstraße zugewandten Seite.
- 2.1.2 Oberer Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe baulicher Anlagen ist bei Flachdächern die Attika (oberster Abschluss der Wand) und bei geneigten Dächern der First (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante).
- 2.1.3 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl, Schächte und Antennenträger um max. 2 m ist zulässig.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen" zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, dient dem Anschluss des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 139/56 an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Begünstigt werden die jeweiligen Anlieger sowie die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Gebäude im festgesetzten Mischgebiet, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

- 5.1 An der Gebäudefassade, die mit einem „X“ gekennzeichnet ist, müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, das Schalldämmmaß des Lärmpegelbereiches V gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für Wohn- bzw. Büroräume

- einhalten.
- 5.2 An den Gebäudefassaden, die mit einem „Y“ gekennzeichnet sind, müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, das Schalldämmmaß des Lärmpegelbereiches IV gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für Wohn bzw. Büroräume einhalten.
- 5.3 An der Gebäudefassade, die mit einem "X" oder "Y" gekennzeichnet ist, sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf den dem Straßen- und Schienenverkehr abgewandten Gebäudeseiten (in Richtung Westen) angeordnet werden. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.
- 5.4 Hausnahe Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone), die an der Gebäudefassade, die mit einem „X“ gekennzeichnet ist, angeordnet werden, sind mit verglasten Loggien oder Wintergärten zu versehen.

Tabelle 8 der DIN 4109,
 Ausgabe November 1989

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeb- licher Au- ßenlärm- pegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB					
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	II	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

6. Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 12 mittelgroße bis große Bäume (Wuchshöhe über 10 m) zu pflanzen. Die Pflanzenqualität beträgt mindestens Hochstamm 14-16 cm Stammumfang bzw. Solitär 300-350 cm Höhe. Mindestens 5-7 von den 12 in Satz 1 vorgegebenen Bäumen sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen im Abstand von 6-9 m anzupflanzen. In diesem Bereich sind ausschließlich Säuleneichen (*Quercus robur „Fastigiata“*) zu verwenden. Alle Pflanzungen sind vom Bauherrn in der auf die Innutzungnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind gegebenenfalls zu ersetzen.

Hinweise

Denkmalschutz

Das Plangebiet überschneidet sich tlw. mit einem denkmalrechtlich geschützten Deich im Bereich der Hauptstraße bzw. grenzt unmittelbar an diesen an. Aus diesem Grund kann das Gebiet für die Archäologie eine besondere Bedeutung aufweisen. Bodenarbeiten im Bereich des denkmalgeschützten Deiches bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). 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 der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.