

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 4 BauNVO zulässig: - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle anderen gemäß § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.2. In dem WA-vorbelasteten Gebiet gelten die Lärmimmissionsrichtwerte von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A).

- 1.3 Die Innutzungnahme von baulichen Anlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist erst zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Lärmimmissionsrichtwerte von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 45 dB(A) eingehalten werden (§ 9 Abs. 2 BauGB). Dazu ist gemäß der fachtechnischen Stellungnahme vom 16.08.2018 vom Ingenieurbüro Peter Gerlach, Bremen, auf dem Flurstück 2/41 in Verlängerung der südlichen Giebelwand der an das Flurstück 2/42 angrenzenden Halle (Verlängerung in östliche Richtung) eine 7,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die o.g. Lärmimmissionsrichtwerte eingehalten werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind zur Ermittlung der Geschossflächenzahl die Vollgeschosse der Gebäude und die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

- 3.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB sind nur Laubgehölzarten gemäß der Artenliste zulässig.

Die Bepflanzung hat flächenhaft und dicht zu erfolgen. Sie ist mit mindestens 6 verschiedenen Gehölzarten gemäß Artenliste in Form einer dreireihigen Strauch-Baumhecke in den genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Die Bepflanzung muss vom Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Pflanzqualität

Bäume: Heister, Höhe 200-250 cm oder Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang  
Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm

Pflanzliste:

Bäume: Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/C. laeviagata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hartriegel (*Corunus sanguinea*)

Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze je 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens drei Laubbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Der Abstand der Bäume untereinander muss mindestens 5,0 m betragen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen anzuordnen.

Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der Pflanzliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- 3.2 Auf den privaten Grundstücksflächen sind vom Grundstückseigentümer entlang der Gartenstraße sowie der Straße Querreihe in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode insgesamt 5 Bäume der Art Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) in der Pflanzqualität Hochstamm mit 16 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Baumstandorte sind in der Planzeichnung festgelegt. Die tatsächlichen Pflanzstandorte dürfen um max. 3 m von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten abweichen.

Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit der gleichen Baumart an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Versickerung von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 03.11.2017.

Hinweis

Kampfmittel

Es wurde eine Luftbilddauswertung vom Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Er teilte mit Schreiben vom 02.07.1992 mit, dass die Luftbilder für den Bereich des Plangebietes keine Bombardierungen zeigen und somit keine Bedenken bezüglich Abwurfkampfmittel bestehen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Minen u.ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.