

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung / Grundstücksgrößen

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA + WA Lärm) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA + WA Lärm) ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig. Bei einer Einzelhausbebauung kann ausnahmsweise eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist (Einliegerwohnung gemäß § 11 II. Wohnungsbaugesetz vom 16.12.1997); die Größe der Einliegerwohnung darf maximal 30 % der Hauptwohnung betragen. Zusätzlich zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude muss das Verhältnis anrechenbare Baugrundstücksfläche / Wohneinheit mindestens 500 m² pro 1 Wohneinheit betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA + WA Lärm) beträgt die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausbebauung 700 m² und bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 500 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA Lärm) mit Lärmvorbelastung sind folgende passive Lärmschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu treffen:
Beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen sind wegen einwirkender Gewerbergeräusche Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten. Dabei muß das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile in allen Geschossen oberhalb des Erdgeschosses bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und bei Büroräumen mindestens 35 dB betragen. Bei Fenstern ist eine Zwangslüftung vorzusehen, z.B. schalldämmte Lüftungsfenster.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

2.1 Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.2 Das Errichten von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur in einem Abstand von mind. 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie und ansonsten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen und Lärmschutzwälle bzw. Lärmschutzwände. Nebenanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 6 m² müssen lediglich einen Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

3. Oberflächenentwässerung / Versickerung der Niederschlagswässer

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA + WA Lärm) sind aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, grundsätzlich auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern (Sickermulden/Sickerschacht). Ist eine solche dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall gänzlich nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung (Muldenanlage) möglich. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.
(§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

4. Grünordnung / Landschaftspflegerische Maßnahmen

- 4.1 Zur inneren Durchgrünung sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA + WA Lärm) zusätzlich zu der Pflanzvorschrift gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2 pro angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
Desweiteren sind die Baugrundstücke bei der Bepflanzung mit Gehölzen überwiegend (mehr als 50 %) landschaftsgerecht zu bepflanzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung)
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA + WA Lärm) ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen landschaftsgerecht dicht zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.
Die Flächen sind mehrreihig und versetzt mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Für die Bepflanzung ist ein Abstand in der Reihe sowie zwischen den Reihen von 1,50 m einzuhalten.

85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m zu pflanzen. Zusätzlich sind in einem Abstand von 15 - 20 m vereinzelt hoch-stämmige, groß werdende Laubbäume (insbesondere Eichen) als Überhälter zu pflanzen (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung).

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.3 Die öffentliche Grünfläche „Retentionsbecken“ ist als Erdbecken herzustellen und möglichst naturnah zu gestalten. Die Randzonen sind landschaftsgerecht zu bepflanzen (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung).

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

Hinweis

Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004) und das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.09.2002).