

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.) **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 sowie § 4 und § 6 BauNVO)**
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Plangebiet (WA-Gebiete) Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den WA-Gebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.) **Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)**
 - a) **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,3 m über der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße in Höhe des Schnittpunktes der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) liegen.
 - b) **Traufhöhe**
Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf die Traufhöhe der Gebäude 7,0 m nicht überschreiten.
Bei Gebäuden, die mit einem Staffelgeschoss errichtet werden (toskanischer Baustil), stellt die Traufhöhe die Höhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der obersten Dachhaut dar.
 - c) **Firsthöhe**
Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf die Firsthöhe der Gebäude die folgenden Maße nicht überschreiten:

bei einer Traufhöhe bis 4,5 m:	9,5 m
bei einer Traufhöhe über 4,5 m	8,5 m
- 3.) **Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Pro Wohngebäude sind in Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.
- 4.) **Nebenanlagen und Garagen (gemäß § 12 und § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der nicht-überbaubaren-Bereiche allgemein zulässig, wenn folgende Abstände eingehalten werden:
 - a) 1,0 m Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen,
 - b) 1,0 m Mindestabstand zu den vorhandenen Gräben/ Gewässern, gemessen von der oberen Böschungskante des Gewässers.
 - c) 1,0 m Mindestabstand zur Anpflanzfläche gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- 5.) **Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung**
Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.
- 6.) **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist als durchgehend bepflanzter Gehölzstreifen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Jungpflanzen im Reihenabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Bei den Jungpflanzen sind jeweils Pflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 - 7 Stück zu pflanzen. Abgängige Bepflanzungen sind umgehend durch entsprechende Ersatzbepflanzungen zu ersetzen. Für die Bepflanzung sind Pflanzen der folgenden Arten zu wählen:

Baumarten:
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Moor-Birke (*Betula pubescens*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*)

Straucharten:
Ohr-Weide (*Salix aurita*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*)

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Emissionen, die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehen, sind als ortstypisch hinzunehmen und zu dulden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Der Bebauungsplan Nr. 44 "Koppeln" wird überplant, soweit dieser durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 erfasst wird.