

## I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO

1. In allen allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in den Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig; je Doppelhaushälfte ist jedoch nur eine Wohnung zulässig.
2. In allen allgemeinen Wohngebieten (WA) mit abweichender Bauweise (a) dürfen gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude nur als Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 20 m errichtet werden; im Übrigen gilt die offene Bauweise. Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist um bis zu 30 % zulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von 3 m zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
5. Die festgesetzten Traufhöhen und Firsthöhen sind Höchstgrenzen über der Oberfläche in Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße. Als Traufhöhe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt auch als höchstzulässige Höhe der traufseitigen Außenwand. Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit höheren Traufen sind bis zu einer Breite von höchstens 50 % der Länge der jeweiligen Dachfläche zulässig, höchstens aber bis zu einer Breite von 5 m je Aufbau oder Einschnitt; bei der Berechnung der jeweiligen Dachflächenlänge werden Ortgangüberstände höchstens bis 50 cm berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Dachfläche sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie bauliche Nebenanlagen nicht zu berücksichtigen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Traufseitige Außenwände haben ab 4,0 m Höhe einen Grenzabstand einzuhalten, der der vollen bauordnungsrechtlichen Höhe (1 H) dieser Wand entspricht. Außenwände unter Pultdachfirsten müssen ab 4,0 m Höhe ebenfalls einen Grenzabstand einhalten, der der vollen bauordnungsrechtlichen Höhe (1 H) dieser Wand entspricht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).
6. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je Baugrundstück gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:

Stieleiche (Quercus robur)	Traubeneiche (Quercus petraea)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Tilia cordata)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Sandbirke (Betula pendula)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Salweide (Salix caprea)
Feldahorn (Acer campestre)	Spitzahorn (Acer platanoides)

## II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Dächer mit einer Dachneigung zwischen 18 - 50 Grad zulässig; abweichend sind für Mansarddächer steilere Dachneigungen bis zu 70 Grad zulässig. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile.

## III. NUTZUNGSSCHEMA

<b>WA</b>	<b>I</b>
<b>0.4</b>	<b>a</b>
<b>TH 6,5 m</b>	<b>FH 9,0 m</b>

## IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 1. Belange der archäologischen Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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 Arbeit gestattet.

### 2. Belange des Artenschutzes

Das Vorkommen von europäischen Vogelarten im Plangebiet zur Brutzeit ist wahrscheinlich, das Vorkommen von Fledermäusen während der Sommerlebensphase ist nicht vollständig auszuschließen. Für die genannten Artengruppen gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, sollten Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, durchgeführt werden. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sollte unmittelbar vor den Baumfällarbeiten durch eine sachkundige Person eine Überprüfung der Bäume auf Fledermausvorkommen und Vogelniststätten erfolgen. Werden Individuen bzw. Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Cloppenburg abzustimmen.