

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als Bezugshöhe für die maximale Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) um bis zu 1,5 m sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Im Plangebiet wird die **Erdgeschossfußbodenhöhe** (Rohfußbodenhöhe) auf maximal 0,3 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20,0 m betragen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) zulässig. Ausnahmsweise ist je Wohngebäude eine zweite Wohnung in Form einer Einliegerwohnung zulässig, wenn deren Wohnfläche maximal 2/3 der Wohnfläche der ersten Wohnung beträgt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).

5. Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist vom Grundstückseigentümer in der auf die Innutzungsnahme des Gebäudes folgenden Pflanzperiode eine einreihige Laubgehölzhecke (4 Pflanzen je lfd. Meter) gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Sie ist auf eine Wuchshöhe von mindestens 1,5 m zu bringen, die dauerhaft beizubehalten ist. Zudem ist innerhalb der Laubgehölzhecke ein Laubbaum je Baugrundstück gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Die Bepflanzungen sind innerhalb der Hausgärten mit den folgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen.

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

Pflanzqualität

Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 8-10 cm Stammumfang

Sträucher: 2x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm

Pflanzliste:

Rotbuche (*Fagus silvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campstre*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/C. laevigata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kreuzdorn (*Rhamnus carthaticus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eibe (*Taxus baccata*)

7. Geh-, und Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen der Erreichbarkeit einer Schmutzwasserdruckrohrleitung sowie des Tüschendorf-Worphauser Grabens. Begünstigt werden die Gemeinde sowie der Gewässer- und Landschaftspflegeverband Teufelsmoor.

8. Druckrohrleitung

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Schmutzwasser-Druckrohrleitung ist in einem Abstand von 1,5 m zur Mittelachse von Bepflanzungen freizuhalten. Der Zugang des Leitungsträgers ist jederzeit gewähren (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft




In den gesondert gekennzeichneten Kronentraufbereichen sind jegliche Versiegelungen sowie Bodenaufschüttungen oder Bodenabgrabungen von mehr als 20 cm nicht zulässig. Bodenauffüllungen bis zu einer Höhe von 20 cm dürfen ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien vorgenommen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

10. Immissionsschutz

10.1 Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Wohnräume gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018, einhalten. In den übrigen Teilen des Plangebietes ist mindestens ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten.

10.2  Schlafräume und Kinderzimmer sind in den gekennzeichneten Bereichen auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen vorzusehen.

10.3 Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind hausnahe Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ kann ein Ersatz durch Wintergärten oder verglaste Loggien erfolgen.

10.4 Ausnahmen von den Anforderungen gemäß 10.1, 10.2 und 10.3 können zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder anderer Maßnahmen der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) nicht überschritten wird.