

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO allgemein nicht zulässig.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind mindestens 45% der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen zu entwickeln. Diese Flächen sind als Rasen-, Beet- oder Gehölzflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. An der Grundstücksgrenze ist eine dichte, mindestens 1 m breite und 1,5 m hohe Hecke mit Gehölzen der beigefügten Pflanzenliste zu entwickeln. Ausgenommen ist der Bereich einer genehmigte Grundstückszufahrt und erforderlicher Sichtfelder. Auf den anderen Vegetationsflächen sind mindestens 3 Laubbäume mit Wuchshöhen über 8 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestqualität der Bäume ist Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm. Dem Bauantrag ist ein entsprechender Pflanzplan beizufügen.

Pflanzenliste: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

# Hinweise

## 1. Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

## 2. Kampfmittel

Eine Auswertung durch das LGLN, Regionaldirektion Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst - ist noch im Laufe des Verfahrens durchzuführen. Insofern ist das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nicht ausgeschlossen.

Beim eventuellen Auffinden von munitionsverdächtigen Gegenständen im Zuge der Bauausführung müssen die Arbeiten sofort unterbrochen werden und die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN ist umgehend zu benachrichtigen.

## 3. Denkmalschutz

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfundes ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfundes und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.

## 4. Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG wird hingewiesen. Die im Rahmen der Aufstellung der Änderungsplanung durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna ist die gesamte Baufeldherrichtung (Beseitigung von Gehölzen, Baufeldräumung) nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig.

Eine Baufeldherrichtung außerhalb dieses Zeitraumes ist nur zulässig, wenn nach fachkundiger Kontrolle Beeinträchtigungen (im Sinne des § 44 BNatSchG) von Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätzen ausgeschlossen werden können.

Werden bei der Beseitigung von Gehölzen und/oder bei der Kontrolle Vorkommen geschützter Tierarten festgestellt, so ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu informieren, um die weitere Vorgehensweise zu erörtern

## 5. Oberflächenentwässerung

Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal besteht für das Grundstück nicht. Die Oberflächenwasserbewirtschaftung hat auf dem Grundstück zu erfolgen.