

Bebauungsplan Nr. 81.3 „Hof Kröger III“



| PLANZEICHENERKLÄRUNG | |
|--|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet | 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
| 2. Maß der baulichen Nutzung 0,4 Geschosflächenzahl 0,3 Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH=9,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß | 6. Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg F+R Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen o Offene Bauweise ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche | 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Flächen für Versorgungsanlagen Abfall (hier: Müllammelplatz) |
| | 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdische Leitung |
| | 9. Grünflächen Private Grünfläche |
| | 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) |
| | 15. Sonstige Planzeichen Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsunternehmens Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

Textliche Festsetzungen

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 gemäß § 1 [6] BauNVO nicht zulässig.
2. Gemäß § 9 [1] Nr. 3 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 500 m² zulässig.
3. Im Plangebiet sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
4. In den als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Gebieten sind gemäß § 9 [1] Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 [2] BauNVO die folgenden Höhen baulicher Anlagen zulässig:
 - Höhe des Erdgeschossfußbodens zwischen 0,00 und 0,50 m
 - maximale Höhe baulicher Anlagen: 9,0 m
 Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzungen ist jeweils die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche, rechtwinklig gemessen zur Fahrbahn.
 Von der Festsetzungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen sind Schornsteine und Abluftanlagen sowie Antennen und Satellitenempfangsanlagen ausgenommen.

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind gemäß § 12 (6) BauNVO Garagen, offene Garagen (carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
6. Die Gehölze der privaten Grünflächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich, mit Ausnahme der Hecke am nordwestlichen Plangebietsrand, zu ersetzen. Bei Abgang von Gehölzen der Hecke ist eine Nachpflanzung mit Stieleichen vorzunehmen. Als Pflanzqualität ist jeweils Hochstamm, StU 12 – 14 cm zu wählen.
7. Die Grundstücksflächen an der Bünner Ringstraße sind nur über die Stichstraßen aus dem Plangebiet zu erschließen. Eine Direktanbindung an die Bünner Ringstraße ist nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Mindestdachneigung von 22°. Dieses gilt nicht für offene Garagen, Garagen, Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Wintergärten.
2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes darf eine Traufhöhe von 6,00 m nicht überschritten werden. Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt von Dachhaut und Außenwand.

Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzungen ist jeweils die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche, rechtwinklig gemessen zur Fahrbahn.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1. Meldepflichtigkeit von Bodenfunden

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 [2] des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Erdarbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 [2] des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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. Energieversorgung Weser-Ems

Sind bei Bau- und Erdarbeiten Näherungen an die Versorgungseinrichtungen zu erwarten, ist die EWE zu beteiligen.

3. Oldenburgisch - Ostfriesischer Wasserverband

Bei der Durchführung der Planung ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen des Verbandes Rücksicht zu nehmen. Sie dürfen weder durch Hochbauten noch durch geschlossene Fahrbahndecken und betonierte Parkstreifen, ausgenommen an den Kreuzungsstellen, überbaut werden. Notwendig werdende Änderungen und Umlegung können - sofern technisch möglich - nur zu Lasten des Veranlassers durchgeführt werden.

4. Verkehrslärmimmissionen

Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

5. Weitere Hinweise

Die exakte Lage von Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.