



Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



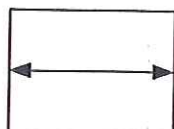
Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

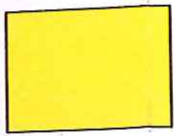
F + R Fuß- und Radweg



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

B Buswendeplatz

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

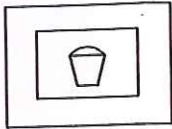


Fläche für Versorgungsanlagen

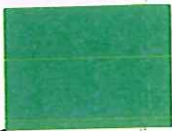


Zweckbestimmung:
Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

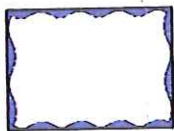


Spielfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

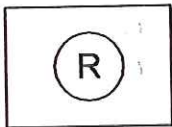


Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

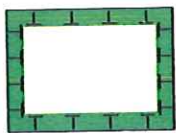


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



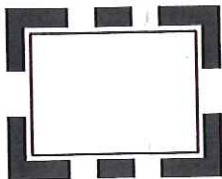
Regenrückhaltebecken

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungs- bzw. Entsorgungsträgers



Müllcontainer-Standorte



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Hauptfistrichtung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB

1. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die dabei festgesetzten Traufenhöhen (siehe Punkt 4) eingehalten werden.
2. Auch in den anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind die Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschossfläche anzurechnen.
3. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Erschließungsanlage bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Erschließungsanlage 0,50 m nicht überschreiten.
4. Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
5. Die Firsthöhe wird maximal auf 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
6. Die Grundflächenzahl von 0,3 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzung erfüllt wird: Stellplätze und Garagenzufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
7. In der öffentlichen Grünfläche sind nur standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen.
8. Je 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
9. Ausnahme: Die festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen kann um 90 ° abweichen.
10. Gemäß § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die extern zu kompensierenden Werteinheiten im Kompensationsflächenpool der Samtgemeinde Artland im Quakenbrücker Mersch kompensiert.

11. In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine extensive Grünlandnutzung festgesetzt.
12. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34 „Lehmkuhle“ tritt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 4 „Sportzentrum“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN ALS ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Als Dachformen sind lediglich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
Die Dachneigung muss zwischen 35° und 45° betragen.
Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
2. Einfriedungen im Vorgartenbereich – Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht – sind bis maximal 0,80 m über Oberkante der Erschließungsanlage zulässig.

HINWEISE

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder 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.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen, die jedoch als ortsüblich hinzunehmen sind.