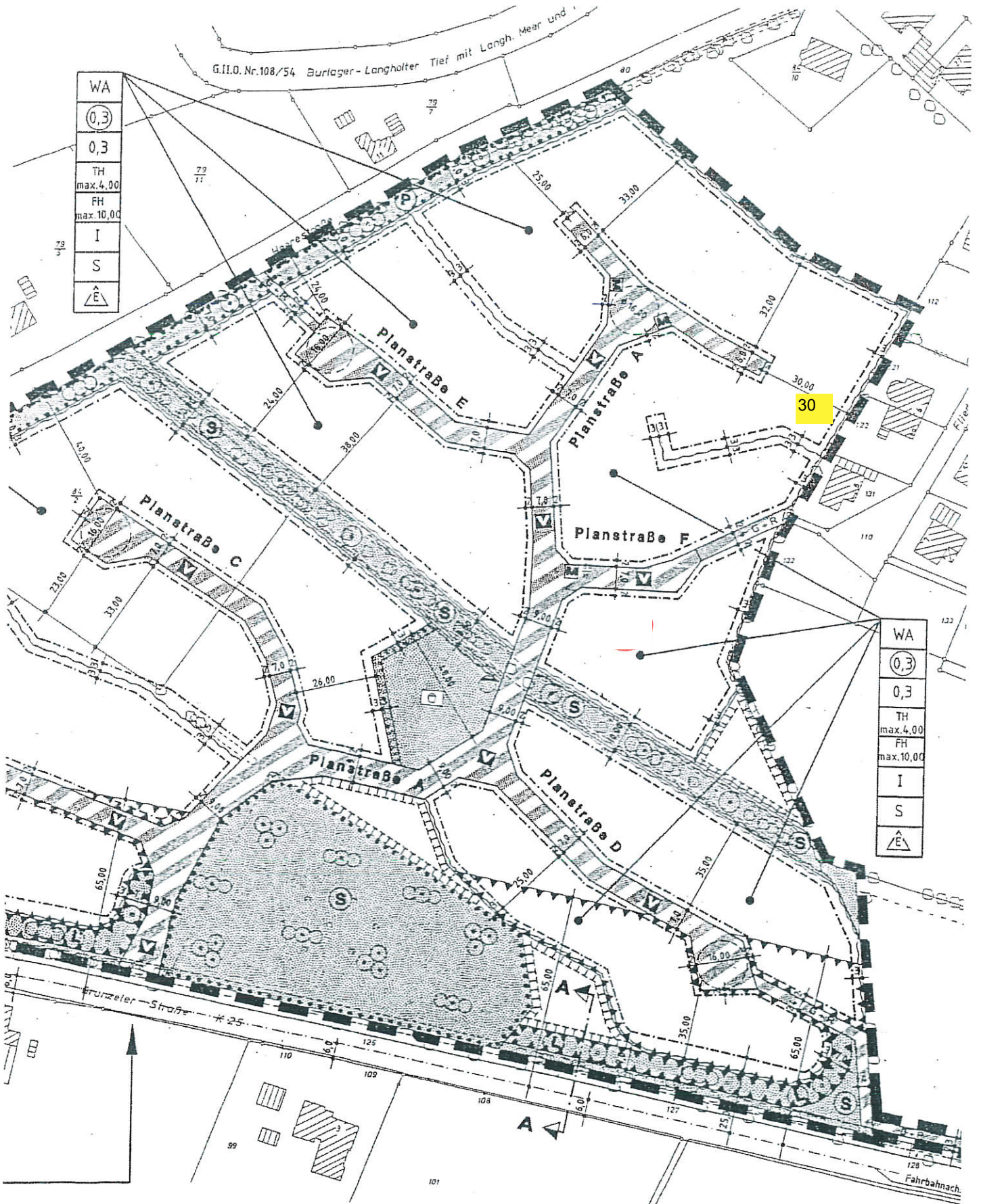


Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2.07 „Östlich der Heerestraße“



Textliche Festsetzungen

- 1. Unzulässige Nutzungsarten in den allgemeinen Wohngebieten**
In den allgemeinen Wohngebieten werden gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 2. Unzulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen**
Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete dürfen
- Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO,
- Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO sowie
- Vorhaben im Sinne des § 69 Abs. 1 und 6 NBauO i. V. m. dem Anhang Nm. 1.1 bis 1.4
nur innerhalb der durch die Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 3. Sonderbauweise**
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten eine Sonderbauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten darf die Gebäudelänge der Einzelhäuser höchstens 25 m betragen. Die Gebäude dürfen nur mit einem seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden.
- 4. Ermittlung der Grundfläche**
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch den § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 25 % zulässig. Werden nicht transparente Dachflächen von Anlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO dauerhaft flächendeckend begrünt und/oder Stellplätze und Zufahrten für Anlagen nach § 12 BauNVO mit breitflügig verlegtem Material (mehr als 25 % Fugenanteil) wasserdurchlässig befestigt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % zulässig.
- 5. Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude**
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 6. Anzahl der PKW-Einstellplätze pro Wohneinheit**
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB sind auf den privaten Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete pro Wohneinheit zwei Einstellplätze für PKW's (Garage, Carport, Stellplatz) anzulegen.
- 7. Passiver Lärmschutz**
Zum Schutz gegen den Straßenverkehrslärm der "Brunzeler Straße" (K 25) wird für die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. m. § 41 BImSchG festgesetzt, daß bei Neubauten Lärmschutzmaßnahmen zu treffen sind. Sie sind für die zur "Brunzeler Straße" (K 25) ausgerichteten und die bis zu einem Winkel von 90° abgekehrten Gebäudefronten notwendig.
 - a. Die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind im Obergeschoß auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite der Gebäude (Nordseite) anzuordnen.
 - b. Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Balkone und Loggien) sind im Obergeschoß, insofern sie nicht an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden, durch bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von 1,80 m gegen den Lärm zu schützen.
 - c. Die Luftschalldämmungen von Außenbauteilen sind gemäß DIN 4109 - Teil 6 - entsprechend dem Lärmpegelbereich II im Abstand von 25 - 30 m und entsprechend dem Lärmpegelbereich I im Abstand von 30 - 65 m zur Fahrbahnachse der K 25 vorzunehmen.
- 8. Aktiver Lärmschutz**
Der Lärmschutzwall entlang der "Brunzeler Straße" (K 25) ist mit einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf die Fahrbahnmitte der K 25 und einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 neu anzulegen (siehe auch Textliche Landschaftspflegerische Festsetzung Ziffer 2.3).

Textliche Landschaftspflegerische Festsetzungen

- 1. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen:**
 - 1.1** Zum Schutz und zur Erhaltung der zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sowie des zeichnerisch festgesetzten Baumbestandes der bestehenden, zu erhaltenden Gehölzreihen ist während der Bauphase die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und die RAS LG 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB).
 - 1.2** Außerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen beidseitig der zu erhaltenden Gehölzreihen sind Befestigungen (z. B. Pflasterungen), Bodenabtrag oder -auftrag oder andere baumwurzelschädigende Maßnahmen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB).
 - 1.3** Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Siedlungsgehölz ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB).
- 2. Öffentliche Flächen**
 - 2.1 Pflanzstreifen (Siedlungsgrün gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)**
Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
Bäume:
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm):

<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)	(an feuchteren Standorten)
<i>Betula pubescens</i>	(Moor-Birke)	
<i>Betula pendula</i>	(Sand-Birke)	
<i>Frangula alnus</i>	(Faulbaum)	(an feuchteren Standorten)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)	

Sträucher:
(2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch), zur gruppenweisen Unterpflanzung mit Pflanzabständen von 1,5 - 2,0 m:

<i>Salix aurita</i>	(Ohr-Weide)	(an feuchteren Standorten)
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)	(an feuchteren Standorten)
<i>Salix cinerea</i>	(Grau-Weide)	(an feuchteren Standorten)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)	
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeere)	
 - 2.2 Straßenraumbegrünung**
Zur Bepflanzung des Straßenraumes (je 20 lfdm. ein Baum) sind folgende Gehölze wahlweise zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB):

<i>Acer platanoides</i>	(Spitz-Ahorn)	<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)	<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)
Zur gruppenweisen Unterpflanzung sind folgende Sträucher mit Pflanzabständen von 1,5 - 2 m zu verwenden:

<i>Frangula alnus</i>	(Faulbaum)	<i>Salix cinerea</i>	(Asch-Weide)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)	<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)
<i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schw. Holunder)
<i>Salix aurita</i>	(Ohr-Weide)	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)

(2x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch)
Die Bepflanzung ist nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsstraßen in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. von der Gemeinde durchzuführen.

2.3 Bepflanzung des Spielplatzes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB

Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete Fläche des Kinderspielplatzes ist zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB). Folgende Gehölze sind bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:

Einzelbäume: (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)

Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume: (Heister, 2x verpflanzt, 120 - 150 cm hoch)

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
Betula pubescens (Moor-Birke) *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
Carpinus betulus (Hainbuche) *Tilia cordata* (Winter-Linde)

Sträucher: (2x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch)

Acer campestre (Feld-Ahorn) *Salix caprea* (Sal-Weide)
Salix aurita (Ohr-Weide) *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
Salix cinerea (Asch-Weide)

Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 3 - 5 m und für Sträucher auf 1 - 2 m festgesetzt. Die Bepflanzung ist in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. nach Fertigstellung des Spielplatzes von der Gemeinde vorzunehmen.

2.4 Bepflanzung des Lärmschutzwalles gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB

Der Lärmschutzwall entlang der „Brunzeiler Straße“ (K 25) ist mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzarten (vgl. Ziffer 2.1.) auf der Wallkuppe und den Böschungen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB). Je 4 qm ist ein Strauch zu pflanzen. Die Bepflanzung ist nach Fertigstellung des Lärmschutzwalles in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. von der Gemeinde durchzuführen.

2.5 Grabenauflösungen/Stillgewässerbiotope gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB

Die im Plangebiet innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Entwässerungsgräben (G.III.O.) sind durch Grabenaufweitungen als Stillgewässerbiotope anzulegen. In Gewässeremähe (ca. 2 m von der Wasseroberkante) sind folgende standortgerechte und heimische Gehölze naturnah anzupflanzen:

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Frangula alnus (Faulbaum)
Salix aurita (Ohr-Weide)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix cinerea (Grau-Weide)

Die drei im Plangebiet als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Stillgewässerbiotope mit Regenwasserückhaltefunktion sind vielfältig und naturnah auszugestalten. Zur Initialpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Glyceria maxima (Wasser-Schwaden)
Iris pseudacorus (Gelbe Schwertlilie)
Phalaris arundinacea (Rohr-Glanzgras)
Phragmites australis (Schilf)
Typha latifolia (Breitblättriger Rohrkolben)

Die Gewässerpflege ist auf ein Mindestmaß zu beschränken (ca. alle 5 - 10 Jahre).

3. Private Flächen

3.1 Pflanzstreifen/Siedlungsgrün gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, wie unter Ziffer 2.1. aufgeführt, vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

1. Tauf- und Firsthöhe

Die zulässigen Tauf- und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Taufhöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in der Fassadenmitte und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut.

Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in der Fassadenmitte und dem obersten Firstpunkt (äußere Dachhaut).

2. Dachform

Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat mindestens 28° und höchstens 50° zu betragen.

3. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist aus gebrannten Tonziegeln oder Dachbetonsteinen (DIN 1117 und 1118) in den Farben rot und rotbraun laut Farbregister RAL 840 HR mit den Ziffern 2001, 2002, 2003, 2004, 3000, 3016 und 8004 auszuführen. Unzulässig sind glasierte Dachziegel.

4. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind aus unglasiertem Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk (DIN 105) zu errichten. Die Außenwandflächen sind in den Farben rot und rotbraun laut Farbregister RAL 840 HR mit den Ziffern 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3004, 3011, 3013, 3016, 8001 bis 8004 auszuführen. In den Giebeldecken ist eine Holzverschalung zulässig.

5. Einfriedigungen

Die Einfriedigung der Privatgrundstücke zu den öffentlich genutzten Flächen (Straßenraum, Geh- und Radwege) ist durch geschnittene lebende Hecken oder Holzzäune auszuführen. Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Laubhecken und Bäume 0,8 m nicht überschreiten.

6. Ausnahmen

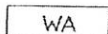
Zu Ziffer 2: Bei Nebengebäuden nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sowie bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z. B. Erker, sind andere Dachformen und Neigungen zulässig.

Zu Ziffer 3: Ausnahmen von der Vorschrift zur Dacheindeckung sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z. B. Sonnenkollektor, Absorbanlage). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % der gewählten Dachseite nicht überschreiten.


Zu Ziffer 4: Die Außenwandflächen können mit einem Anteil von 20 % auch mit Putz oder Holz errichtet werden. Für Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 40 m² je Wohngebäude und für Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 20 m² je Wohngebäude darf für die Außenwandflächen auch Holz verwendet werden.

Planzeichenerklärung:


Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung


 Geschosflächenzahl
 0,3 Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Mindest- bzw. Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
 max. 4,00m
 FH Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
 max. 10,00m


Bauweise und Baugrenzen


S Sonderbauweise (siehe textliche Festsetzung Ziffer 3)
 nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze



Öffentliche Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen
 ——— Straßenbegrenzungslinie


 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Zone/
 Geh- und Radweg


— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Ein- bzw. Ausfahrt

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

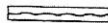
 Zweckbestimmung: Müllbehälterstandplatz
 Zweckbestimmung: Pumpwerk (Fläche 5 x 5 m)

Grünflächen

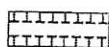
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Spielplatz/Lärmschutzwahl/Siedlungsgrün


 Private Grünfläche
 Zweckbestimmung: Pflanzstreifen


Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

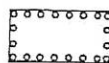
 Wasserflächen
 Zweckbestimmung: Oberflächenentwässerungsgraben

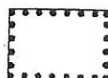
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft


 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern


 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

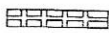
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Zweckbestimmung: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
 Zweckbestimmung: Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (siehe textl. Festsetzung Ziffer 3)

 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde
 Begünstigte: Gemeinde Rhaderfehn
 Zweck: Sicherung der Schmutzwasserentsorgung

(L)