

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiete

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
(2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

2. Begrenzung der Wohnungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO wird die Anzahl der maximalen Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksgröße wie folgt begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA₁) je 200 m² Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung.
Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA₂) je 250 m² Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung.

Einzelhaus

Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen (je Gebäude)
1	max. 3
2	max. 2
mehr als 2	max. 1

Doppelhaus

Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen (je Gebäude)
2	max. 2
mehr als 2	max. 1

Hausgruppe

Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen (je Gebäude)
mehr als 2	max. 1

3. Abweichende Bauweise

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind in der gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise Gebäudelängen von max. 23 m zulässig.
(2) Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) gelten in der 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise folgende Längenbegrenzungen:

Einzelhaus

Anzahl der Gebäude	Gebäudelänge
1	max. 15 m
2	max. 18 m
mehr als 2	max. 18 m

Doppelhaus

Anzahl der Gebäude	Gebäudelänge
2	max. 18 m
mehr als 2	max. 18 m

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet darf 9,0 m nicht überschreiten (§ 18 BauNVO).
Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmittle (unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Schornsteine, Antennenträger o.ä. sind nicht zu berücksichtigen.

5. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen als Gebäude gem. §§ 12 und 14 BauNVO zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen nicht zulässig. Zu den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist von den o.g. Anlagen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

(1) Im Umkreis von 5,0 m von den als zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (gemessen in Stammmitte) sind Versiegelungen nicht zulässig. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen (Ausnahmen im Bereich von Verkehrsflächen sind zulässig).
(2) Pro angefangene 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der nachstehenden Pflanzliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Acer campestre - Feldahorn	Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Betula pendula - Hängebirke
Carpinus betulus - Hainbuche	Fagus sylvatica - Rotbuche
Malus sylvestris - Wildapfel	Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde	

Zum Zeitpunkt der Pflanzung haben die Bäume einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm aufzuweisen.

7. Maßnahmen zum Lärmschutz

Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen durchzuführen:

1) Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringerter Außenlärmpegel - ein Lärmpegelbereich weniger - in Ansatz gebracht werden.

2) Zur Nachtzeit ist als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafräume) ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanungen festzulegen und zu detaillieren.

3) Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) der straßenseitigen Bebauung zur "Mittellinie" sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) sichergestellt werden kann.

4) Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder baulichen Maßnahmen, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Leitungsträger belastet.

Innerhalb der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind, ist die Überpflanzung mit Bäumen sowie die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80 Abs. 3 u. 84 NBauO)

Für das im Geltungsbereich festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften:

- Dächer**
Die Dacheindeckung geneigter Dächer im Allgemeinen Wohngebiet ist mit unglasierten Dachziegeln (DIN 456) vorzunehmen. Zulässig sind Rot- bis Rotbrauntöne sowie Anthrazit- oder Schwarztöne in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 7016. Garagen, Carports, Nebenanlagen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Anlagen zur Energiegewinnung sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den aufgrund § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (Gestaltung von Dächern, Gestaltungen der nicht überbauten Grundstücksflächen) zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

HINWEISE

- Baugesetzbuch**
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020.
- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
- Planzeichenverordnung**
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Niedersächsische Bauordnung**
Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz**
Es gilt das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244),
- Niedersächsisches Straßengesetz**
Es gilt das Niedersächsische Straßengesetz (NStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2019 (Nds. GVBl. S. 112) zuletzt geändert durch Artikel 2 und Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 386).
- Bodenfunde**
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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel: 0441/205766-15) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 Arbeiten gestattet.
- Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht**
Südlich des Plangebietes verläuft der Wasserzug 7.02 (Wasserzug in Petersfehn-Süd), ein Verbandsgewässer der Haaren-Wasseracht. Laut Satzung der Haaren-Wasseracht ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, Einfriedungen über 1,2 m Höhe, Veränderungen der Geländeoberkante und Anpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 5,0 m von der oberen Böschungsoberkante unzulässig. Maßgeblich ist die Böschungsoberkante und nicht die Grundstücksgrenze. Der Gewässerstreifen ist von jeglicher Einzäunung, Bepflanzung, Nebenanlagen etc. freizuhalten.
- Altablagerungen**
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der unteren Abfallbehörde (Landkreis Ammerland) zu melden.
- Kampfmittelfunde**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Bürgeramt der Gemeinde oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat Hannover zu informieren.
- Sonderabfälle**
Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Klimaschutz**
Zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher regenerativer Energien ist eine Ausrichtung der Gebäudestellung in südliche bzw. südwestliche Lage sowie der entsprechenden First-/Dachneigung empfehlenswert.
- Leitungen**
Die Trassen der Versorgungsleitung sind mit einem beidseitigen Schutzstreifen von je 2 m - gemessen von der Leitungsachse - zu beachten.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**
Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 34 I - Petersfehn Ost - treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 - Petersfehn Ost - außer Kraft.
- DIN-Normen**
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungs- und Umweltamt der Gemeinde vollständig bereitgehalten.