



Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch(BauGB) vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. April 2002
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung,-BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13. Juli 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2001

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausweisweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Die zulässige Grundfläche darf die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur bis zu 25 von Hundert überschreiten werden. Wasserdurchlässig hergestellte Flächen werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)
3. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppendüne und einschließlich ihrer Umfassungswände mitführend.
(§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
4. Nebenanlagen mit mehr als 15 m² Bruttoarbeitsraum sind nur ab einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zulässig. Im Einzelfall können bis auf 2 m verringerte Abstände zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
(§ 20 Abs. 5 BauNVO)
5. Garagen sind an der Zufahrtsseite nur ab einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. An Seiten- und Rückwänden von Garagen ist ein Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen einzuhalten. Abstandsflächen sind mit Laubsträuchern zu bepflanzen, die zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bodenverlegungen aller Art unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
7. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist es angefangene 400 m Grundstücksfläche ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum oder ein mittel- oder hochstämmiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind heimische standortgerechte Gehölzarten einzupflanzen, mitteleuropäische Laubbäume anzupflanzen. Die gemäß Satz 1 und 2 anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Falle der Abnahme der Bäume müssen jeweils mindestens 3 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf den externen Ausgleichflächen folgende Maßnahmen zu treffen:
- Für die Eingriffe inBodenpotentiale sind die Ränder und einzelne Inseln innerhalb der Fläche auf dem Flurstück 15/3, Flur 15 (Namarkau, Borsum (Geltungsbereich B) nach der Getreideremte einer Eigenentwicklung zu überlassen, südliche Flächenteile punktuell mit Wildblattsgetreihen und die übrige Fläche vornehmlich mit Sträuchern zu bepflanzen
- Für den Ausgleich der bei geeigneten Bodenverhältnissen auf eine extensive landwirtschaftliche Bearbeitung angewiesenen Ackerschwäbeleräuter ist die derzeitige Bewirtschaftung der Fläche auf dem Flurstück 15/3, Flur 15, Gemarkung Helmshorst (Geltungsbereich C) auf langfristige extensive Bewirtschaftung mit Wintergetreide umzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)
9. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind die Außenwohnbereiche an den nach Westen oder Süden ausgerichteten Gebäudefüßen durch eine geeignete Anordnung der Baukörper und Nebenanlagen entsprechend dem schallschneisenden Gutachten von der Hauptkammerei abzuschirmen. Außenbäume müssen mindestens 1,5 m Stammdurchmaß gem. DIN 4109 von F.w. = 55 db aufweisen, wobei die Fenster von Aufenthaltsräumen schallgedämmtes Lüften ermöglichen müssen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

1. Mit Ausnahme von Pultdächern sind alle Formen geneigter Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 42°. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch alle Formen begrünter Dächer unter 30° Neigung zulässig. Für Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Bruttoarbeitsraum ist die Dachform freigestellt.
(§ 56 Nr. 1 und 7 NBauO)
2. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,00 m. Die Traufhöhe ist an der Außenfläche der Außenwand von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dachsparren zu messen. Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche, die der Belichtung von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen dienen, sind nicht zulässig.
(§ 56 Nr. 1 NBauO)
3. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m. Die Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen der Oberkante der Dachsparren und der mittleren Höhe der natürlichen Geländeoberfläche zu messen.
(§ 56 Nr. 1 NBauO)
4. Die maximal zulässige Dremphöhe beträgt 60 cm. Sie ist an der Außenwand zwischen der Oberfläche des Dachgeschoßrohdfußens und der Unterseite der Dachsparren zu messen.
(§ 56 Nr. 1 NBauO)
5. Als Material der Dachoberfläche sind bei nicht begrünten Dächern nur rote bis braune und antrahitz- nicht glänzende Tondachplatten oder Schiefer und Zinkblech und dieser Farbe und Form entsprechende andere Materialien zulässig. Ausgenommen sind Teile der Dachdeckung, die der Energieerzeugung dienen; gläserne Teile der Dachdeckung und Dächer von Nebenanlagen mit bis zu 15 m² Bruttoarbeitsraum.
(§ 56 Nr. 1 und 7 NBauO)
6. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone einer Dachseite darf höchstens 80% der Traufbreite dieser Dachseite betragen. Vom First sowie von den Ortängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m und von der Traufe ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
(§ 56 Nr. 1 NBauO)
7. Parabolantennen, die dem Rundfunk- und Fernsehempfang dienen, sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Farbgebung und Farbe des Gebäudeteils entsprechen, in dessen Höhe sie befestigt sind. Parabolantennen müssen mit ihrer Oberkante mindestens 1,50 m unterhalb des Firstes liegen
8. Sichtdurchlässige Wände und Mauern über 1,00 m Höhe sind nur ab einem Mindestabstand von 2,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Abstandsflächen sind mit mittelhoch- bis hochwuchrigen Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen.
(§ 56 Nr. 3 und 6 NBauO)
9. Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen Garagen und Carports sind wasserdurchlässig zu befestigen.
(§ 56 Nr. 6 NBauO)
10. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zwecks handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Traufhöhe, Firsthöhe, Drempe, Dachform, Dachneigung, Dachoberfläche, Dachaufbauten Dachflächenfenster, Dachbalkone, Einfriedungen, Antennen, Pkw-Stellplätze und Zufahrten gem Ziff. 1 bis 10. Solche Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 51.129,00 EUR geahndet werden.

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000