

# **Bebauungsplan Nr. 9 „Am Burgwald I“ - 1. Änderung**

## **Vorschlag für zusätzliche textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig (§ 4 Bzw. § 6 BauNVO).

### **2. Zahl der Wohneinheiten**

In den Allgemeinen Wohngebieten nördlich der „Lindenstraße“ (in einer Bautiefe bis zu 35 m) sowie beidseitig der nördlichen Ahornstraße (Flurstück 227) sind je Einzelhaus maximal vier Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. Für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf können als Ausnahme bis zu 6 Wohnungen je Einzelhaus/Doppelhaus zugelassen werden.

In allen anderen Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

Dabei gelten jeweils mehrere aneinander gebaute Gebäude auf ein und dem selben Grundstück als ein Einzelhaus.

### **3. Mindestgrundstücksgrößen**

In den Allgemeinen Wohngebieten mit bis zu 2 WE je Einzelhaus müssen die Baugrundstücke eine Größe von mindestens 250 m<sup>2</sup> je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück aufweisen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

### **4. Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses**

In den Allgemeinen Wohngebieten mit Begrenzung der Firsthöhe auf 9 m sind Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO).

Als Geschoss gelten alle oberirdischen Geschosse, die die Voraussetzungen des § 2 (6) NBauO erfüllen.

### **5. Einfriedigungen**

Zwischen Fahrbahnrand und straßenseitiger Baugrenze darf die Höhe einer festen Einfriedigung (Mauer, Zaun) 1,20 m über Fahrbahnrand nicht überschreiten. Lebende Hecken unterliegen nicht dieser Höhenbeschränkung.

## Hinweise

1. Artenschutz: Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen der Bäume diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelneester und Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.  
Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
2. Versiegelung: Gem. § 9 Abs. 2 der Nieders. Bauordnung müssen die nicht überbauten Fläche der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.