

Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag“ umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag“ – Neuaufstellung -, rechtskräftig seit dem 05.06.1993.

2. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Zahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten an der Straße „Im großen Zuschlag“ im Abstandsbereich bis 30 m von der Straßenbegrenzungslinie sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzel-/oder Reihenhauses maximal 4 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

In allen anderen Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzel-/oder Reihenhauses maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Dabei gelten jeweils mehrere aneinander gebaute Gebäude auf ein und dem selben Grundstück als ein Einzelhaus.

4. Mindestgrundstücksgrößen

In den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Baugrundstücke eine Größe von mindestens 250 m² je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück aufweisen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Höhe baulicher Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 9,00 m zulässig. Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhenbegrenzung gilt die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte.

6. Höhe des Erdgeschossfußbodens

In den Allgemeinen Wohngebieten sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens von 0,50 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte.

7. Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses

Im gesamten Plangebiet 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.

8. Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und offene Garagen (Carports) gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze; sie sind als Aus-

nahme im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig, wenn es die verkehrliche Situation erlaubt.

Für den nicht überbaubaren Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Straßen „Im gr. Zuschlag“ und „Ginsterstraße“ gilt außerdem: In einem Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, wenn ihre Höhe nicht mehr als 3 m beträgt.

9. Grenzabstände

Abweichend von § 5 (2) NBauO gilt im gesamten Allgemeinen Wohngebiet ein Grenzabstand von mindestens 1 H zu den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 a BauGB) – jeweils aus der Perspektive der Erschließungsstraße betrachtet.

Hinweise

1. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zuschlag“ – Neuaufstellung – (1993) werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert; sie bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten in vollem Umfang weiter. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.
2. Artenschutz: Der Abriss oder Umbau von Gebäuden, Rodungsarbeiten sowie der Auf- und Abtrag von Oberboden auf Privatgrundstücken sind nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse zulässig. Vor Durchführung derartiger Maßnahmen sind die betreffenden Gebäude bzw. Bäume/Sträucher auf Vorkommen von Fledermäusen oder Brutvögeln zu untersuchen. Die artenschutzrelevanten Untersuchungen sind von fachkundigen Personen durchzuführen. Sollte es zu einem Verlust einzelner Quartiere und Brutplätze kommen, ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ggfs. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nist- oder Fledermauskästen, Einsatz gebäude-integrierter Quartier- und Nistmöglichkeiten) sind dann mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
3. Versorgungseinrichtungen der EWE und des OOWV – Auf die bestehenden Leitungen der Versorgungsträger ist Rücksicht zu nehmen; bei Näherungen oder notwendig werdenden Umlegungen sind die Versorgungsträger zu beteiligen.
4. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta zu beteiligen.
5. Altlasten sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht erwiesen. Sollte der Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bei den Erd- und Bauarbeiten bestehen, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

