

Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

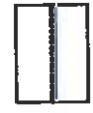
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F + R = Fuß- und Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Elektrizität



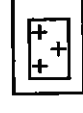
6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche / Räumstreifen



Friedhof
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

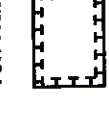


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

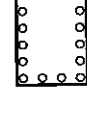


Regenrückhaltebecken

8. 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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

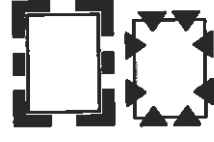


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen



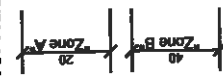
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (z.B. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

L 1 = Lärmschutz - Bereich

10. Nachrichtliche Übernahmen



20.00 m Bauverbotszone
gem. § 24 (1) NStGr

40.00 m Baubeschränkungszone
gem. § 24 (2) NStGr

Sichtdreieck (siehe Hinweise)



Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. (1) BauGB)

1. Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Sockelhöhe

- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Straße und in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes, liegen.

Traufenhöhe

Die maximale Traufenhöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut, beträgt 3,80 m.

Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, beträgt 9,50 m.

4. Im Bereich zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind Garagen / Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO nur zulässig, wenn der Abstand zur Verkehrsfläche mind. 1,00 m beträgt und der Bereich zwischen dieser baulichen Anlage und der Verkehrsfläche in einer Breite von mind. 1,00 m dauerhaft bepflanzt wird.

5. In dem in der Anlage 5 des Gutachtens gekennzeichneten Lärmpegelbereich III (im Bebauungsplan als L₁ - Bereich festgesetzt) sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) mit dem folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R_{w,rs}) auszuführen:

Lärmpegelbereich III (L₁ - Bereich)

Aufenthaltsräume von Wohnungen

erf. R_{w,rs} = 35 dB

erf. R_{w,rs} = 30 dB

Büro- und Sozialräume

Bei üblichen Raumabmessungen (Raumhöhe von 2,50 m - Raumtiefe ca. 4,50 m oder mehr) und einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % sind hier folgende Schallschutzklassen (SSK) für Fenster gemäß VDI 2719 erforderlich:

Aufenthaltsräume von Wohnungen SSK 2

Bürräume u. ä. SSK 1

Balkone und Loggien im L₁ - Bereich sollten auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseite orientiert werden.

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

1. Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mind. 40 ° zu errichten. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 7c NBauO sowie Garagen / Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO.
2. Die Außenwandfassaden der Hauptgebäude sowie der Garagen / Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sind entweder in Holzbauweise in braunen Farbönen oder mit Verblendmauerwerk zu gestalten. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten sowie für untergeordnete Bauteile bis max. 1/5 der Außenwandfassade.
3. Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich versickert werden. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes bleiben hiervon unberührt.

Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1a BauGB)

Die festgesetzten Anpflanzungen und Erhaltenen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. der Vermeidung von Eingriffen.

1. Gehölzneuanpflanzungen

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten privaten Flächen sind Arten der Pflanzliste 1 und der Pflanzliste 2 zu verwenden. Es sind mind. 4 Arten der Pflanzliste zu setzen. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Als Anfangspflanzung ist mind. eine Pflanze je m² zu setzen. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Erhaltung von Gehölzstrukturen

Die Gehölze auf den für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gem. der angegebenen Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste

Hochstämmige Bäume (Stammdurchmesser 10/12)

Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Schwarzlerche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Sträucher (Feldhecke)

Corylus avellana	Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe

Acer campestre	Feldahorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Rubus fruticosus	Brombeere

Sträucher (Schnitthecke)

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Elbe
Acer campestre	Feldahorn

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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 Arbeit gestattet.

2. Das Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

3. Von der Kreisstraße 147 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhalts errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionssschutzes geltend gemacht werden.