



Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- GR: 300 Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH: 8,0 Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

4. Grünflächen

- Private Grünfläche

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplans



Grenze umliegender Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten „Wohngebäude“ zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Begrenzung der Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf insgesamt höchstens 300 qm betragen; die Grundfläche für das Gebäude darf höchstens 150 qm betragen. Darüber hinausgehende Oberflächenbefestigungen haben ausschließlich in Form von wassergebundener Decken zu erfolgen.

3. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB

Es ist nur eine Wohneinheit in dem ehemaligen Künstlerhaus zulässig.

4. Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB

- 4.1 Die gekennzeichnete Grünfläche darf gärtnerisch genutzt werden; ansonsten sind nur Verkehrsflächen zulässig.
- 4.2 Vorhandene hochstämmige Bäume sind innerhalb der gekennzeichneten Grünfläche zu erhalten. Eine Wegnahme darf nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

5. Erschließung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB BauNVO

Innerhalb der Waldfläche ist ein Erschließungsweg bis zum Weg am westlichen Waldrand zulässig. Dieser darf eine wassergebundene, geschotterte Decke mit einer Breite von höchstens 3 m aufweisen.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Kampfmittelbelastung

Da wegen der Waldlage keine Luftbildauswertung bezüglich einer Kampfmittelbelastung möglich war, ist bei Erdarbeiten erhöhte Vorsicht geboten.