

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und i.V.m. §§ 4 und 11 BauNVO)**
 - 1.1 **Baugebiete (§ 1 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - 1.2 **Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
Die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und i.V.m. §§ 4 und 11 BauNVO)**
 - 2.1 **Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 3
GRZ max. 0,3

Allgemeines Wohngebiet WA 2
GRZ max. 0,4
 - 2.2 **Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet WA 1
II Vollgeschosse als Höchstmaß

Allgemeines Wohngebiet WA 2
III Vollgeschosse als Höchstmaß

Allgemeines Wohngebiet WA 3
I Vollgeschoss als Höchstmaß
3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 3
Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:
Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß der Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zulässig. Die maximale Gebäudelänge wird auf 20 m beschränkt.

Allgemeines Wohngebiet WA 2
Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:
Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß der Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zulässig. Die maximale Gebäudelänge wird auf 70 m beschränkt.
4. **Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3
Nicht überdachte Stellplätze sind in den Ordnungsbereichen WA 1, WA 2 und WA 3 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bepflanzungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.zulässig.

Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 3
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 3 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bepflanzungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Allgemeines Wohngebiet WA 2
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in dem Ordnungsbereich WA 2 nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
5. **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bepflanzungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
In der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Artenauswahl: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Grauweide, Hundsrose, Schwarzer Holunder
7. **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Der Baumbestand innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist dauerhaft zu erhalten.
8. **Kompensationsmaßnahme im sonstigen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Eine zusätzliche Kompensationsfläche/-maßnahme muss im weiteren Verfahren noch festgelegt werden (sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Hinweise

- H1 **Denkmalschutz**
Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden (dies können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren), bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen.
- H2 **Kampfmittelbeseitigung**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.
- H3 **Niederschlagswasser**
Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Gemäß Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" darf der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten.
- H4 **Baumschutz**
Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden.