

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudehöhe (gem.§9(1) Nr.1u.2 BauGB i.V.m.§16 ff BauNVO)

WA-1-Gebiete = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6, ~~Maßnahmen zum Immissionsschutz~~ *geä. Ka* sh. textl. Festsetzung § 5.



WA-2-Gebiete = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,8, Maßnahmen zum Immissionsschutz sh. textl. Festsetzung § 5.

Die **Firsthöhe (FH max. in WA-1, WA-2)** darf 9,5m nicht überschreiten; sie wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die **Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (in WA-1, WA-2)** darf nicht höher als 0,40 m über Straßenoberfläche liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. Grenzt das Baugrundstück an zwei Straßen, ist die Straße maßgeblich, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Erfolgt eine Zufahrt von beiden Straßen, ist die Straße maßgeblich, die näher an der Gebäudefläche liegt.

Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen, Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO in allen WA-Gebieten bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden.

§ 2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb des überbaubaren Bereiches allgemein zulässig. Sie sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie den überbaubaren Bereich zu öffentlichen Flächen überschreiten und die Gemeinde Wietmarschen zustimmt.

§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauNVO sind pro Wohngebäude insgesamt max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern gilt jedes eigenständig nutzbare Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) als ein Wohngebäude.

Wird auf einem Baugrundstück mit der Festsetzung zur Bauweise: „Einzel- u. Doppelhäuser zulässig“ ein Einzelhaus errichtet, so sind in diesem Wohngebäude max. 4 Wohnungen zulässig.

§ 4 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

§ 5 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, ist nach der Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 und den Gleichungen 32 und 33 der DIN 4109-2: 2018-01 zu bestimmen. Dabei werden die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume auf der Basis der nachfolgenden Lärmpegelbereiche wie folgt festgelegt:

		Geschoss	TB
Lärmpegel-Bereiche(LPB)	alle Fassaden	EG u. OG	II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben (soweit keine Lüftungsmöglichkeit über eine rückwärtige Fassade (in Bezug auf die Straßenachse der Lingener Straße) möglich ist). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

§ 6 Maßnahmen für den Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG sind folgende Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen bzw. ihren Entwicklungsformen, darf die Baufeldräumung (Baumfällungen, Entfernen von Sträuchern und Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit und damit in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Soll die Baufeldräumung zu einem anderen Zeitpunkt stattfinden, ist der betroffene Bereich unmittelbar vor den Räumarbeiten durch eine fachkundige Person auf vorhandene Nistplätze zu kontrollieren. Von der Begehung ist ein Protokoll anzufertigen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Werden Nester gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Von der Begehung ist ein Protokoll anzufertigen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Der Verlust potentieller Fledermausquartiere (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) ist durch 9 Kästen (5 Fledermaushöhlen, 3 Flachkästen und 1 Großraumhöhe) im näheren Umfeld auszugleichen. Das Anbringen der Kästen erfolgt durch die Gemeinde in Abstimmung mit einer fledermauskundigen Person bis Ende Februar 2022.