

# Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
  - Gartenbaubetriebe (§ 4 [3] Nr. 4 BauNVO),
  - Tankstellen (§ 4 [3] Nr. 5 BauNVO)
2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA2) wird folgende Festsetzung getroffen:
  - Gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB wird bestimmt, dass eine Wohneinheit pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche zulässig ist.
3. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird in den WA2 Baugebieten festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA2) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
4. Die im Bebauungsplan gemäß § 9 [1] Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Der Traufbereich ist von Versiegelung oder Bodenbefestigung frei zu halten. Bei Abgang ist artgleich nachzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Grundstückszufahrten.
5. Im Sinne der Lärmvorsorge sind beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen für schutzbedürftige Wohnräume, die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) durch die Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

## **Lärmpegelbereich IV**

- $R'_{w,res} = 40$  dB

## **Lärmpegelbereich III**

- $R'_{w,res} = 35$  dB

## **Lärmpegelbereich II**

- $R'_{w,res} = 30$  dB

Weiterhin sollten schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Wohnen, Schlafen, Büro) möglichst auf der zur Geräuschquelle „Butjadinger Straße“ abgewandten Seite des Wohnhauses angeordnet werden, um die Eigenabschirmung von Gebäuden auszunutzen.

Zusätzlich sind in einem Abstand von 28 m, gemessen von der Straßenmitte, bei einem Beurteilungspegel  $> 50$  dB(A), nachts im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu können Fenster von Schlafräumen an den vollständig lärmabgewandten Fassadenseiten angeordnet werden.

Aufenthaltsbereiche im Freien, wie z. B. Terrassen und Balkone, sollten möglichst auf der zur Lärmquelle „Butjadinger Straße“ abgewandten Hausseite errichtet werden. Alternativ können diese Flächen auch durch mindestens 2 m hohe Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Wand, Nebengebäude) geschützt werden.

# Hinweise

## ☐ Denkmalschutz

☐ Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

## ☐ Altablagerungen

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

## ☐ Versorgungsleitungen und -kabel

☐ Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

## ☐ Brauchwassernutzung

☐ Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z. B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z. B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt; Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solchen Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen (z. B. Eigenwasserversorgung/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

## ☐ Sichtdreiecke

☐ In den freizuhaltenden Sichtfeldern darf in einer Höhe zwischen 0,8m und 2,5m die Sicht nicht versperrt werden.

## ☐ Rechtsverbindlichkeit

☐ Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 73 „Wahnbek-Hesterkrug“ treten die Festsetzungen der überplanten Bereiche der Bebauungspläne Nr. 13 - 6. Änderung „Wahnbek - Ipwege“, Nr. 14 - 1. Änderung „Wahnbek“, und Nr. 26 „Wahnbek“, außer Kraft.

# Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich verläuft die Richtfunktrasse N 635 der Deutschen Telekom AG. Richtfunkstrecken sind durch eine Schutzzone von 200 m (100 m beiderseits der Sichtlinie) zu sichern. Innerhalb dieser Schutzzone sind Bauhöhenbeschränkungen zu beachten.

Eine Beeinträchtigung durch die Höhe der baulichen Anlagen ist nicht zu erwarten, da die geplante Höhe der baulichen Anlagen auf max. zwei Vollgeschosse festgesetzt ist.