



## Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, in denen nur Hausgruppen zulässig sind, darf die Bauwerklänge der aneinandergereihten Einfamilienreihenhäuser 30 m nicht überschreiten.
2. Bei der zweigeschossigen Bauweise für die Einfamilienreihenhäuser darf das Dachgeschoß nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. In diesem Fall sind auch die Dachausbauten unzulässig.
3. Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind sichtbehindernde Nutzungen und Bepflanzungen mit einer Höhe  $\geq 80$  cm über der Fahrbahn nicht zulässig.
4. Der 10 m breite Reinigungstreifen ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Wasserwirtschaftsamtes und des Entwässerungsverbandes zu belasten.
5. Die ausgewiesenen Mülltonnenstandplätze sind mit einer Baulast zugunsten der Grundstückseigentümer, deren Grundstück vom Müllfahrzeug nicht unmittelbar erreicht werden kann, zu belasten.
6. Innerhalb der Planstraße C (befahrbarer Wohnweg) sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse 3 Parkplätze einzurichten.
7. Innerhalb der Planstraße D (befahrbarer Wohnweg) sind unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse 4 Parkplätze einzurichten.
8. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und Garagen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Schaugrabens S 1.00 unzulässig.
9. Für die Standorte der Transformatorstationen (einschl. deren Zuwegung) ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Energieversorgung Weser-Ems in das Grundbuch einzutragen.

### II. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(gemäß § 56 u. § 98 der NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BBauG und § 1 der DVBBauG)

1. Die Hauptgebäude dürfen nicht mit einem Flachdach versehen werden.
2. Sockelhöhen  $> 50$  cm über Fahrbahn sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Sockelhöhen, die gleichzeitig die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bilden.
3. Im allgemeinen Wohngebiet, in dem nur Hausgruppen zulässig sind, wird die Dachneigung zwischen  $30^\circ$  und  $35^\circ$  festgelegt.
4. Im allgemeinen Wohngebiet, in dem nur Hausgruppen zulässig sind, ist eine Traufenhöhe  $> 6,00$  m über Fahrbahn nicht zulässig.
5. Im allgemeinen Wohngebiet, in dem nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind, wird die Dachneigung der Walm- oder Satteldächer zwischen  $30^\circ$  und  $50^\circ$  festgelegt.
6. Im allgemeinen Wohngebiet, in dem nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind, ist eine Traufenhöhe  $> 4,00$  m über Fahrbahn nicht zulässig.