

# Stadt Cloppenburg

## Bebauungsplan Nr. 143 "Aslage II"

mit örtlichen Bauvorschriften



- 15. Dachbegrenzung**  
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA4) sowie der Mischgebiete (MI1 und MI2) sind Flachdächer gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mindestens mit einem Anteil von 80% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratstärke von mindestens 10cm mit Grauem, bodendeckenden Holzdecken und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu erhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
- 16. Solarmindestfläche**  
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA4) sowie der Mischgebiete (MI1 und MI2) sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche, weiterführende Definition siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 143). Werden auf dem Dach Solarmodulkollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die realisierte Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 17. Anpflanzung von Einzelbäumen**  
Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im straßenseitigen Grundstücksbereich jeweils ein sogenannter Hausbaum als hochstämmiger Laubbau mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, in 1,00 m Höhe gemessen, zu pflanzen.  
zu verwendende Pflanzarten:  
Bäume: Eberesche, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Walnus  
Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.
- 18. Erhaltflächen**  
Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzpflanzungen zu ersetzen.

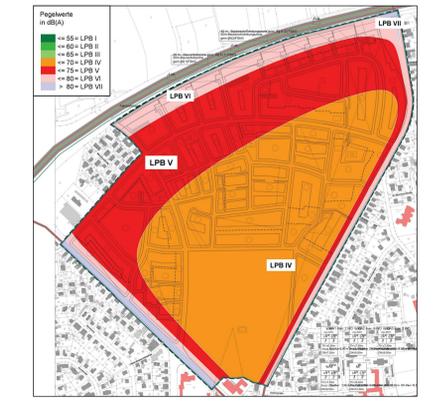
### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO

- 1. Geltungsbereich:**  
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 143 "Aslage II" der Stadt Cloppenburg.
- 2. Einfriedigungen:**  
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind Grundstückseinfriedigungen nur zulässig:
  - a. Als lebende Hecke: Höhe max. 2,00 m
  - b. Als dauerhaft begrüntem und grundstücksinseitig gelegenen Maschendraht- oder Gitterzaun: Höhe max. 1,90 m
  - c. Als Kombination aus lebender Hecke / Begrünung und Holzzaun: Holzzaun sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mindestens 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecke / Bepflanzung zu gliedern: Höhe max. 1,80 m
  - d. Als gemauerte Sockel, Stützmauer, Gabionen oder Einzelpfeiler: max. 2,00 m Höhe und 0,65 m Breite bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.  
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen Fuß- und Radwege) sind die unter a., b., c. genannten Einfriedigungen im Mittel bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die nächste gelegene Fahrbahnkante der Erschließungsstraße bzw. des Fuß- und Radweges maßgeblich. Die übrigen Höhen beziehen sich auf das gewachsene Geländeiveau.  
zu verwendende Pflanzarten:  
Stäucher: Feldahorn, Hundrose, Schiele, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenwittchen, Schwarzer Holunder  
Qualitäten: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe: 70 - 90 cm
- 3. Vorgärten:**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grünflächen, eingetragene bzw. zulassungsweg erhaltene Spielplätze oder für sonstige nach stadtebaulichem Planungsrecht zulässige Nutzungen benötigt werden, unverzüglich zu lassen und landschaftsgärtnerisch gepflegt zu erhalten und zu unterhalten (Verweis auf Anforderungen des § 3 (3) NBauO). Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Anlage von Stein-/ Kies-/ Glasspiltriegern ist unzulässig.
- 4. Ordnungswidrigkeit:**  
Ordnungswidrig handelt nach § 80 BauVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der §§ 2 und 3 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1.** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodendenkmale (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schächeln sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinreste) oder für sonstige (z.B. archäologische Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDStSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Cloppenburg Tel.: 0471/18542 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldenpflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfinden und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDStSchG 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 Arbeiten gestattet.
- 2.** Es wird mitgeteilt, dass die Bergbauberechtigung (Konzession) Bergwerkseigentum Münsterland der OEG - Oldenburgische Erdölgesellschaft mbH betroffen ist. Es handelt sich hierbei um eine öffentlich-rechtlich vererbliche Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen brennbaren Stoffen. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass Rechte bei den Planungen zu berücksichtigen.
- 3.** Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen, etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- 4.** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagern von Boden- und Bodenvereinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.
- 5.** Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- 6.** Von der Bundesstraße (B213) sowie der Friesoyther Straße (K 172) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplante Nutzung können gegenüber den Trägern der Straßenbauarbeiten keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 7.** Entlang der Bundesstraße (B 213) gelten die 20m Bauverbotszone und die 40m Baubeschränkungszone, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (§9 FStVG).  
Gemäß § 9 Abs. 1 FStVG dürfen entlang von Bundesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20m nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.  
Gemäß § 9 Abs. 2 FStVG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn:
  - Bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bzw. außerhalb der Ortsdurchfahrten bis zu 40m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
  - Bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bzw. außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- 8.** Gemäß § 9 Abs. 6 FStVG dürfen im Abstand von 20m-40m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraßen Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.
- 9.** Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 143 "Aslage II" befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wälder. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind zu beachten.
- 10.** Für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Baufeldräumung / Baufeldfreinachtung außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli und Baufeld- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreinachtung sowie Baumfall- und Rodungsarbeiten sind ausnahmsweise in den gesamten Zeilen zulässig, wenn durch eine ökologische Baufeldbearbeitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- 11.** Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 anzuwenden. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017.
- 12.** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Cloppenburg während der üblichen Öffnungszeiten aus.

Lärmpegelbereiche: Verkehrslärm im EG



### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Stadt Cloppenburg den Bebauungsplan Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Cloppenburg, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2021  
GLNL  
Landsamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Cloppenburg, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

Kartasteramt Cloppenburg

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.

Rastede, ..... (Unterschrift)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cloppenburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht worden.

Cloppenburg, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Cloppenburg hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.

Cloppenburg, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Cloppenburg hat den Bebauungsplan Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten / öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Cloppenburg, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Cloppenburg, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Cloppenburg, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 143 "Aslage II" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Cloppenburg, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (WA)
- MI1** Mischgebiet (MI)
- max. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Höchstmaß Geschosflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8
- 0,4** zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
- FH : 9,50 m** maximal zulässige Firsthöhe (FH), z.B. 9,50 m
- OK : 7,50 m** maximal zulässige Gebäudehöhe (OK), z.B. 7,50 m (bei fach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung ≤ 5°)
- TH : 6,50 m** maximal zulässige Traufhöhe (TH), z.B. 6,50 m

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise
- o** offene Bauweise
- Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
- F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- P Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz

#### 5. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Sportplatz

#### 6. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaftsgrünflächen

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

#### 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung innerhalb eines Baugebietes

#### 8. Informelle Darstellung

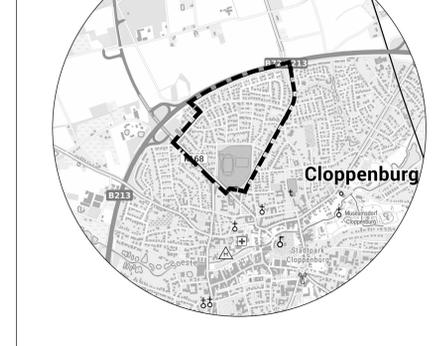
- 20 m - Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStVG und 40 m - Bauverbotszone gem. § 9 (2) FStVG
- freizuhaltender Sichtbereich (Sichtdreieck)
- Lärmpegelbereiche (LPB); hier: LPB V



### Bebauungsplan Nr. 143 "Aslage II"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan 1:5000  
WMS Top/Pflanzplan - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG, 02/2022)



Entwurf 07.10.2022

Diekmann + Mosebach & Partner  
Regionalplanung + Stadt- und Landschaftsplanung + Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Allgemeine Wohngebiete**  
Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA4) gem. § 4 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr.4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Mischgebiete**  
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI1 und MI2) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO nicht zulässig (§1 (5) BauNVO). Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- 3. Zahl der Wohnungen**  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA1) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit, maximal aber 2 Wohneinheiten (2 WE) zulässig.  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA2) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit, maximal aber 6 Wohneinheiten (6 WE) zulässig.  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA3) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit, maximal aber 6 Wohneinheiten (6 WE) zulässig.  
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA4) ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.  
Ausnahmsweise sind im WA 2 maximal bis zu 8 und im WA 3 maximal bis zu 10 WE pro Wohngebäude zulässig, sofern die für die Wohnungen notwendigen Einstellplätze auf dem Grundstück in einer Tiefgarage geschaffen werden.
- 4. Tiefgaragen**  
Tiefgaragen sind gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig. Gemäß § 21 a (1) BauNVO sind Garagenboxen in einer Tiefgarage nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.  
Gemäß § 21 a (4) BauNVO sind Garagenboxen i. S. des Satzes 2 dieser textlichen Festsetzung bei der Ermittlung der Geschosfläche nicht anzurechnen.
- 5. Geschosflächen**  
Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind gem. § 20 (3) Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen.
- 6. Grundfläche**  
Innerhalb der Mischgebiete (MI1 und MI2) ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu 15% zulässig. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA4) ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu 50% zulässig, wenn diese mit wasserundurchlässigen Materialien (min. 25% Fugenanteil) befestigt werden.

- 7. Bezugspunkte zur Ermittlung der First-, Trauf- und Gebäudehöhen**  
Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA4) sowie der Mischgebiete (MI1 und MI2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: obere Firstkante (bei Dächern mit einer Dachneigung < 5°)  
Firsthöhe (FH): Scheitelpunkt zwischen aufstiegender Mauerwerk und Dachstuhl  
Gebäudehöhe (OK): Traufhöhe (TH)  
Schwanzhöhe (SH): oberer Rand der Mauerwerk- und Dachstuhlansammlung  
Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Einbaubereich, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite
- 8. Sockelhöhen**  
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA4) sowie der Mischgebiete (MI1 und MI2) dürfen die straßenseitigen Sockelhöhen (OKFF in EG) und insgesamt max. 60% des Hauptgebäudes 0,30 m über Oberkante der angrenzenden nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 9. Bauweise**  
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, in dem WA1-, WA2- und WA3-Gebiet jedoch nur bis zu einer Länge von max. 25 m und in dem MI2-Gebiet mit einer Länge größer als 50 m. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- 10. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten haben Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Garagen i.S. des § 12 BauNVO von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5,00 m einzuhalten. Überdachte Stellplätze (Carports) haben einen Abstand von mind. 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 11. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze haben von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Rad-Fußweg" einen Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.**
- 12. Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. der §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.**
- 11. Regenrückhaltung**  
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA4) sowie der Mischgebiete (MI1 und MI2) sind gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB Stoppfächern zur Verankerung des Oberflächenwassers aus wasserundurchlässigen Materialien (min. 25% Fugenanteil) herzustellen. Sämtliches auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist zu versickern. Wo dies aufgrund von ungünstigen Bodenverhältnissen nicht möglich ist, ist eine Regenrückhaltung durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen sowie für mind. 20% des 10-jährigen Regenereignis ein Mulden (Rigolen) - System mit getrenntem Abfluss vorzusehen. Ausnahmen davon sind ausschließlich in begründeten Fällen zulässig. Bei Ableitung von Niederschlagswasser ist ein Drosselabfluss von s 2,5 l/s, bezogen auf 100% des 10-jährigen Regenereignis je Grundstück zu gewährleisten. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

- 12. Wältheckenschutzstreifen**  
Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wälder sind Bodenauflauf- und -abgräbungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- 13. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlage festgesetzt.
- 14. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm**  
a) Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachsträger) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Mögliche Ausbaumaße	Bewertetes Bau-Schalldämm-Maße R <sub>w,ext</sub> in dB
I	55	30
II	60	30
III	65	30
IV	70	40
V	75	45
VI	80	50
VII	>80	55
- b) Außenwölbereiche im Lärmpegelbereich IV bis VII, wie Terrassen, Balkone und Freizeite, dürfen nicht an Hausseite (Nordseite) angeordnet werden, die dem vollen Schalleffekt der § 213 unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärmes abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwölbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Loden und der Halekonstruktion luftdicht ausgeführt werden.