

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße (Planstraße) in der Gebäudemitte bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, 0,80 m nicht überschreiten.

§ 2 Traufhöhen

Die Traufhöhe wird, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes, mit einer Dachhaut auf 3,00 m bis 3,80 m festgesetzt.

§ 3 Zahl der Vollgeschosse

Die eingeschossige Bauweise darf um ein weiteres Vollgeschoß überschritten werden, wenn dieses Vollgeschoß als Dachgeschoß im Sinne der NBauO errichtet wird.

§ 4 Pflanzbindungen

Die als Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzten Teile des Plangebietes sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen.

B. Gestalterische Festsetzungen

Dachausbildung und Dachaufbauten

Die Ausbildung der Dächer muß mit einer Dachneigung von 38° - 45° erfolgen.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis zu max. $1/3$ der Traufenlänge des Gebäudes zulässig. Vom First und von der Traufe muß ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden.

Garagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

Textliche Hinweise

1. Bei Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens der 30 kV-Leitung ist das RWE, Betriebsverwaltung Nike Osnabrück zu beteiligen; bei Bauarbeiten sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zur Leitung vorzusehen.
2. Zum Bebauungsplan liegt als Bestandteil der Begründung eine schalltechnische Beurteilung vor.
Eine Optimierung des Schallschutzes kann erreicht werden, wenn die Wohn- und Schlafräume nicht mit Fenstern zur Nordseite errichtet werden.
Von der Bahnanlage können Immissionen ausgehen, die in dieser Schalltechnischen Beurteilung berücksichtigt sind.