

Textliche Festsetzungen

1. Fläche für den Gemeinbedarf (gem. § 9 (1) Nr. 5 und § 9 (6) BauGB)

1.1 Im Geltungsbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Künstlerhaus und Touristinformation" festgesetzt. Wohnen im Sinne der Zweckbestimmung ist zulässig.

1.2 Im Geltungsbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt. Außerdem zulässig ist Wohnen, sofern diese Nutzung der Hauptnutzung untergeordnet ist.

2. Gebäudehöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist Normalnull (NN). Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine, etc.) ist zulässig.

3. Traufhöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Normalnull (NN) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), gemessen in Fassadenmitte.

4. Abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO)

4.1 Gemäß § 22 (4) BauNVO sind in Baugebieten mit der abweichenden Bauweise a1 Gebäudelängen bis 20 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand von mindestens 1,0 m zu errichten. Eine Unterschreitung dieses Grenzabstandes kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn anderenfalls die zulässige Gebäudelänge (bezogen auf die Front der Langen Straße) weniger als 10 m betragen würde.

4.2 Gemäß § 22 (4) BauNVO sind in Baugebieten mit der abweichenden Bauweise a2 Gebäudelängen bis 38 m zulässig. Die Gebäude sind mit einem rückwärtigen Grenzabstand von mindestens 1,0 m zu errichten. Ansonsten gelten die Grenzabstände der niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

5. Garagen und Nebenanlagen (gem § 12 und § 14 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO)

Außerhalb der überschaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gem § 14 BauNVO), Garagen und Carports (gem. § 12 BauNVO) zwischen der Langen Straße und den jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen nicht errichtet werden.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Von den textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch eine schalltechnische Berechnung der Nachweis erbracht wird, dass ein ausreichender Schutz der Wohnruhe auch durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

6.1. Im Bereich des mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 markierten Baugebietes sind in Schlafräumen Schallschutzfenster mit schallgedämpften Lüftungssystemen an den Gebäudeseiten einzubauen, die einen Abstand von $\leq 7,0$ m zur Mittelachse der Langen Straße bis zur Einmündung Viethstraße aufweisen.

6.2 Im Bereich des mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 markierten Baugebietes sind in Schlafräumen Schallschutzfenster mit schallgedämpften Lüftungssystemen an den Gebäudeseiten einzubauen, die einen Abstand von $\leq 14,0$ m zur Mittelachse des nordwestlich angrenzenden Straßenabschnittes der Langen Straße aufweisen.