

B1) Textliche Festsetzungen

1.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Verkehrsflächen (nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind 2 hochstämmige einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m² vorzusehen.

Die öffentlichen Baumscheiben und Grünstreifen sind mit standortgerechten Sträuchern und Stauden zu bepflanzen (siehe Pflanzliste).

Zum Schutz der Leitungen und Wurzeln ist die DIN 1998 sowie das Merkblatt GW 125 aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu beachten
2.

Pflanzgebot auf privaten Grundstücken (nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich sind auf den privaten Flächen, für die das Pflanzgebot besteht, ("Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern") je 100 m² Pflanzfläche mindestens 50 Sträucher (Anfangsgröße 60 - 100 cm) anzupflanzen (siehe Pflanzliste).
3.

Flachdächer der Garagen, Carports sind flächendeckend und dauerhaft durch eine extensive Begrünung im Einschichtenaufbau zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen gleichwertig zu ersetzen.
4.

Fassadenbegrünung der Schallschutzwand

Die Schallschutzwand ist mit Rankpflanzen gemäß dem Grünordnungsplan ausgeprägt zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
5.

Ersatzpflanzungen

Für ~~den auf den~~ Flächen, für die eine Bindung für Bepflanzungen vorgesehen ist, sind bei eintretendem Abgang Ersatzpflanzungen mit heimischen Gehölzen fachmännisch so vorzunehmen, dass der Charakter und der Umfang wieder hergestellt wird. Dies gilt auch für die Fassadenbegrünung der Schallschutzwand.
6.

Kompensationsmaßnahme

Eine öffentliche Grünfläche am nördlichen Ortsrand von Rottorf wird als Streuobstwiese hergestellt (siehe Grünordnungsplan).
7.

Bauverbotszone, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Abstandsflächen zur Straße sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig (mit Ausnahme der Abstandsflächen zum Verbindungsweg und zur Sunstedter Straße).

Dies gilt auch für Nebenanlagen die nach der NBauO genehmigungsfrei sind. Hiervon ausgenommen sind erdgedeckte Lagerbehälter, nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Einfriedungen.
8.

Bodenversiegelung der privaten PKW-Stellflächen, -Zufahrten und Gehwege (nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 14 (4) NBauO)

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung auf den Baugrundstücken sind unzulässig.
9.

Dorfgebiet mit Einschränkungen (nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Im Bereich des eingeschränkten Dorfgebietes ist das schalltechnische Gutachten vom 01.02.2000 zu berücksichtigen.

Als aktive Schallschutzmaßnahme ist eine Schallschutzwand in Kombination mit einer giebelständigen Reihe von Doppelhäusern vorgesehen.

Die Mindestgrößen der Schallschutzwand und der Häuser ist dem technischen Schallschutzgutachten zu entnehmen.

Ein Entwurf der Firma FIBAV, Königsutter, für die Art der Bebauung ist als Beispiel den Unterlagen beigelegt.

B2) Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
V + E-Plan "Rottorf Ost III" in Rottorf, Stadt Königsutter am Elm
(nach §§ 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Rottorf Ost III". Die Begrenzung ist im obigen Plan dargestellt.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Für die Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.

§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

Für die Deckung der geeigneten Dächer der Hauptgebäude sind nur Dacheindeckungen aus gebranntem Ton oder aus Betondachsteinen in roten oder braunen Farbtönen zulässig;
Farbe braun RAL 8012, 8015,
 rot RAL 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016.
Glasierte (glänzende) Dacheindeckungen sind nicht zulässig!

§ 4 Abweichend von § 3 sind grundsätzlich Dacheindeckungen zum Zwecke der Solarenergienutzung und begrünte Dächer zulässig.

§ 5 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen
(gem. § 9 (1) BauGB und § 56 Nr. 3 NBauO)

Die Maximalhöhe von Einfriedungen im Geltungsbereich des V+E-Planes beträgt 1,20 m über der fertigen Geländeoberfläche. Abweichend hiervon beträgt im Bereich des Verbindungsweges die Maximalhöhe von Einfriedungen 0,80 m.
Einfriedungen, die an Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen angrenzen, sind nur in folgender Ausführung zulässig:

- a. als freiwachsende oder geschnittene Hecke aus Laubgehölzen oder als freiwachsende oder geschnittene Hecke aus Laubgehölzen in Verbindung mit Maschendrahtzaun. Der Maschendraht muss innerhalb der Hecke oder auf der von der Straße oder öffentlichen Grünfläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden.
- b. als Staketzäune in natürlicher, brauner oder grüner Farbgebung.
- c. Zaunsockel sind zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.

Pflanzliste für die texttlichen Festsetzungen

Einheimische Laubbäume, Sträucher und Stauden, Kletterpflanzen

Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn (öffentl. Baumscheibe)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Kultur-Apple
Malus sylvestris	Wild-Apple
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyraeter	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Sträucher und Stauden

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix spec.	heimische strauchige Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Schneeball
Geranicum macorizza	Storchschnabel (öffentl. Grünstreifen)
Potentilla fruticosa	Fingerkraut (öffentl. Grünstreifen)
Spirea bumolda	Spierstrauch (öffentl. Grünstreifen)

Kletterpflanzen für Schallschutzwand

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu