

# Textliche Festsetzungen

## 1. Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig:

- a) Stellplätze und Garagen, b) Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 1m Höhe über Straßenkrone hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

## 2. Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen (nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Der nördl. und östl. Siedlungsrand ist auf einer Breite von 5m mit standortheimischen Gehölzen im Raster 1/1m zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten; Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen. Die Fläche ist auf die Festsetzung in Pkt. 6 GOP anzurechnen.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind 13 großkronige, hochstämmige und standortheimische Laubbäume entsprechend den Gehölzarten im Grünordnungsplan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Abstände zwischen den Einzelbäumen in einer Reihe betragen in der Regel 15m und dürfen 25m nicht überschreiten. Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen. Zum Schutz von Leitungen und Wurzeln sind Leitungen im Umkreis von 5m um den Stamm in Schutzrohren zu verlegen.

Es sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, die einen Mindeststammumfang von 18 cm in 1m Höhe besitzen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2m Breite und insgesamt 10 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Die Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen oder mit einer Gräser-/Kräutermischung anzusäen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

## 3. Reduzierung der Bodenversiegelung auf privaten Pkw-Stellflächen, Zufahrten und Gehwegen (nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Offene Stellflächen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Gehwege auf den Baugrundstücken sind in derartiger Ausführung anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück gewährleistet ist. Geeignet sind hierfür Rasengittersteine mit mind. 30 % Fugenanteil, Versickerungspflaster und Schotterrasen.

## 4. Unterbrechungen der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind zulässig:

für notwendige Grundstückszufahrten, wenn die dadurch verlorengehenden Pflanzflächen auf den Grundstücken ausgeglichen werden.

## 5. Vorbeugung gegen Senkung des Grundwasserspiegels (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die im Baugebiet geplanten Gebäude sind in der Weise auszubilden, daß alle Bauteile oberhalb des Grundwassers liegen. Falls dies in begründeten Fällen nicht möglich ist, sind bei unterkellerten Bauweisen wasserundurchlässige, auftriebsichere Wannenkonstruktionen zu verwenden. Drainagen in ring- oder flächförmiger Bauweise sowie andere grundwassersenkende Maßnahmen sind nicht erlaubt. Ausnahmen für Gründungsmaßnahmen (z.B. Streifen- u. Einzelfundamente, Stahlbetonplatten) können zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist.

## 6. Begrünung von Flachdächern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

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

## 7. Anzupflanzende Gehölze auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Baugebiet sind mind. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Raster 1/1m mit standortgerechten, strauchartigen Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind in der Weise vorzunehmen, daß abwechslungsreiche Pflanzformationen mit raumbildender Wirkung entstehen und Freiraumnutzungen durch Anwohner gewährleistet bleiben. Auf jedem Privatgrundstück ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen.

## 8. Eingrünung von Müll- und Wertstoffbehältern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die Standorte von Müllbehältern außerhalb von Gebäuden sind durch mit Kletterpflanzen berangte Pergolen einzugrünen. Im öffentlichen Raum stehende Wertstoffsammelbehälter sind mit einem Eisengitter einzufrieden und auf drei Außenseiten durch standortheimische Sträucher zu begrünen.

## Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zum V+E-plan Rottorf - Ost II, Stadt Königslutter am Elm

### § 1 Geltungsbereich

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

### § 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 - 45° zulässig.

### § 3 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen

(gem. § 9 (1) BauGB und § 56 Nr. 3 NBauO)

Die Maximalhöhe von Einfriedungen im Geltungsbereich des V+E-plans beträgt 1,2 m über der fertigen Geländeoberfläche. Einfriedungen, die an Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen angrenzen, sind nur in folgender Ausführung zulässig:

- 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 oder der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte abgewandten Seite der Hecke errichtet werden.
- als Staketzäune in natürlicher, brauner oder grüner Farbgebung.
- Zaunsockel sind nicht zulässig.

### § 4 Anforderungen an die Gestaltung von Außenleuchten

Verboden sind aufwärts gerichtete Lichtkegel und Quecksilber-Hochdrucklampen. Zu verwenden sind ausschließlich geschlossene Systeme.

### § 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich ~~oder fahrlässig~~ eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.