

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan "Am Walde II" ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), maßgeblich.

1. Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Diese Festsetzung betrifft:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sowie Anlagen energiesparender Technologien zur Nutzung von Sonnen- und Umgebungswärme sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Folgende Maßnahmen sind streng nach den Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (sh. Pkt. 7) durchzuführen:

- 2.1 Anlage einer geschlossenen, mehrreihigen Landschaftsgehölzpflanzung entlang der K 50 am nördlichen Rand des Plangebietes (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).  
Folgende Arten sind zu verwenden:

Baumschicht (Gehölze 1. Ordnung)

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winderlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior

Strauchschicht (Gehölze 2. Ordnung)

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus spec.
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Pflanzqualitäten:	Heister, 2xv, o.B. 150/175 Sträucher, 2xv, o.B. 60 - 100
-------------------	---

- 2.2 Anlage einer geschlossenen Landschaftsgehölzpflanzung nördlich und südlich des Grabens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).  
Folgende Arten sind entsprechend den Ausführungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu verwenden:

Schwarzerlen	Alnus glutinosa
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Salweide	Salix caprea
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Pflanzqualitäten:	Heister, 2xv, o.B. 150/175 Sträucher, 2xv, o.B. 60 - 100
-------------------	---

- 2.3 Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).  
Die Böschungen sind naturnah auszuformen und mit Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 herzustellen.  
Die Randbereiche sind unter Verwendung folgender Gehölzarten zu bepflanzen:

Baumschicht (Gehölze 1. Ordnung)

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Roterle	Alnus glutinosa
Salweide	Salix caprea
Bergahorn	Acer platanoides
Winderlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Salweide	Salix caprea

Strauchschicht (Gehölze 2. Ordnung)

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuß	Corylus avellana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Korbweide	Salix viminalis
Ohrweide	Salix aurita
Aschweide	Salix cinerea

Pflanzqualitäten:	Heister, 2xv, o.B. 150/175 Sträucher, 2xv, o.B. 60 - 100
-------------------	---

Restflächen sind entsprechend den Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages einzusäen.

- 2.4 Gestaltung des Straßenseitenraumes der Planstraße "A" (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).  
Entlang der vorgenannten Planstraße ist eine einseitige Baumreihe aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der folgenden Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Die Bäume sind im Abstand von ca. 14 m und in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit mindestens 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen.

- 2.5 Durchgrünung der Gartenflächen mit heimischen Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).  
Mindestens 10 % der privaten Grundstücksflächen sind mit Bepflanzungen aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (Arten sh. Pkt. 2.1)

Die unter Pkt. 2 aufgeführten Maßnahmen sind in folgender Zeitabfolge durchzuführen:

- 2.1 - 2.4: spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, sofern die Realisierung des Bebauungsplanes gesichert ist.

- 2.5: spätestens 2 Jahre nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme.

3. Maßnahmen zum Schallschutz

- 3.1 Lärmschutzwall  
Auf der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,0 m über der Fahrbahn der K 50, gemessen am jeweils nächstgelegenen Punkt, herzustellen.
- 3.2 Passiver Schallschutz  
Im nördlichen Allgemeinen Wohngebiet mit Festsetzung der Firstrichtung sind in den Obergeschossen (= Dachgeschosse) nur Fenster, Fenstertüren und andere Öffnungen zu Wohn- und Schlafräumen zulässig, die ein bewertetes Schalldämmmaß (R<sub>w</sub> nach DIN 52210 Teil 5) von mindestens 25 dB(A) aufweisen.  
Die vorgenannte Festsetzung gilt nur für Räume, von denen aus die K 50 eingesehen werden kann.

4. Bruverbotszone

Innerhalb der gem. § 24 (1) Nieders. Straßengesetz (NStrG) ausgewiesenen Fläche dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

5. Außerkrafttreten eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Walde"

Durch den vorliegenden Bebauungsplan "Am Walde II" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Am Walde" für den überplanten Bereich der Straße "Am Walde" (Flurstück 102/18, Flur 4, Gemarkung Grasleben) außer Kraft gesetzt.

6. Zuordnung der Ausgleichsflächen zu Baugebieten

Gemäß § 8a (1) Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebieten zugeordnet.

Die vorgenannte Zuordnungsfestsetzung bildet i.V.m. einer von der Gemeinde Grasleben gem. § 8a (5) BNatSchG aufzustellenden Satzung die Grundlage für die Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen.  
Der Umfang sowie die Ermittlung und Verteilung der erstattungsfähigen Kosten ergibt sich aus der o.g. Satzung.

7. Hinweis

Dem Bebauungsplan ist folgender Fachbeitrag als Anlage zur Begründung beigelegt:  
Landschaftspflegerische Bestands- und Konfliktbewertung / Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan "Am Walde II" (Bearbeitet: Landschaftsarchitekt F. Wolff, Hameln)

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Walde II".

2. Dachformen

Im Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften sind für die Hauptbaukörper nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalm-Dächer zulässig.

Für Garagen und sonstige Nebengebäude sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

3. Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachneigungen von 28° bis 48° zulässig.

4. Dachdeckung

Für die geneigten Dächer sind nur Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln, Bondachziegeln sowie Schiefer zulässig. Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche und Kunststoffendeckungen sind nicht zulässig.  
Grasdächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

5. DREMPel

Außenwände über den Deckenoberkanten der Erdgeschosse (Drempel) sind an den Traufseiten nur in Höhen bis maximal 0,75 m zulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Gestaltungsvorschriften entspricht.