

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 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 nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Diese Festsetzung betrifft:

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

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

2.1 10 % der Grundstücksflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 25a Baugesetzbuch (BauGB) mit einer Landschaftsgehölzpflanzung aus standortheimischen Bäumen 2. Ordnung und standortheimischen Sträuchern flächendeckend zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung (ca. 5 %)

Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung (ca. 5 %)

Acer campestre	(Feldahorn)
Betula pendula	(Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Sträucher (ca. 90 %)

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gem. Schneeball)

Pflanzverband: 1,25 m x 1,25 m
Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d.h. mind.
5 - 10 Gehölze je Art

2.2 Zusätzlich ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger standortheimischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Garagenzufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung, wie z. B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen, zulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

2.4 Innerhalb der ausgewiesenen Planstraße "A" sind mindestens 6 Laubbäume und innerhalb der ausgewiesenen Planstraße "B" mindestens 12 Laubbäume den Aussagen der Landschaftspflegerischen Bestands- und Konfliktbewertung / Ausgleichsmaßnahmen entsprechend anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

2.5 Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Kinderspielfeld" und "Landschaftsgehölzpflanzung" sind den Aussagen der Landschaftspflegerischen Bestands- und Konfliktbewertung / Ausgleichsmaßnahmen entsprechend anzulegen bzw. zu bepflanzen.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

3.1 Die im westlichen Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der hierdurch erschlossenen Baugrundstücke zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke.

3.2 Die im südöstlichen Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Landelektrizität GmbH Wolfsburg-Fallersleben zu belasten.
Das Leitungsrecht dient der Sicherung einer bestehenden Leitung.