

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 und 9 nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH beträgt 7,5 m.

Untere Bezugsebene ist die mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße zugewandt ist.

Für Grundstücke, die über private Wegeflächen erschlossen werden (Hinterlieger), ist bei der Ermittlung des unteren Bezugspunktes ausnahmsweise die Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufes zu Gunsten der Vorhaben erlaubt.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (oberstes Bauteil aus Bauprodukten). *RS mit G3: Schornsteine, Antennen etc. sind ungeordnete Punkte und dürfen die Höhe überschreiten. 08.03.15 G3.12.1*

### 3. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur ab einem Abstand von mindestens 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

### 4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)

Im Bereich des festgesetzten Zu- und Ausfahrverbots sind Zufahrten und Zugänge zu den anschließenden privaten Grundstücken nicht zulässig. Die Einfriedung hat ohne Tür und Tor zu erfolgen.

### 5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Erdwall

Innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Fläche ist ein Erdwall zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Die Höhe der Wallkrone muss mindestens 0,4 m und darf höchstens 0,6 m über Bezugspunkt betragen. Bezugspunkt ist jeweils die natürliche Geländehöhe auf der Grundstücksgrenze zur südlich angrenzenden Ackerfläche.

### 6. Maßnahmen und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a+b)

Der Pflanzstreifen an der Südseite und im südlichen Bereich der Ostseite des Baugebietes ist wie folgt zu bepflanzen:

- als 1-reihige geschnittene Hecke mit 3 Sträuchern/lfm  
Gehölzliste und Qualität der Sträucher 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hainbuche *Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*)
- oder mit Sträuchern und Bäumen, in 2 Reihen versetzt, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m,  
Gehölzliste und Qualität der Sträucher 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm: Eingrifflicher Weißdorn, (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticos*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Holunder (*Sambucus nigra*).  
Gehölzliste und Qualität der Bäume, 3 x verpfl.m.B., min.10-12 cm: Feld-Ahorn

(Acer campestre), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Hainbuche (Carpinus betulus), Hahnensporn-Weißdorn (Crataegus crus-galli), Pflaumenblättriger Weißdorn (Crataegus x prunifolia), Zierapfel in Sorten (Malus in Sorten), Mehlbeere in Sorten (Sorbus aria in Sorten).

Die Pflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

### Wasserschutzgebiet Rümmer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes Rümmer (Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung in Rümmer vom 1. Mai 1979).

Für die vorgesehene Nutzung sind die Einschränkungen aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu berücksichtigen.