

## 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).  
Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (oberstes Bauteil aus Bauprodukten).
3. **Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)  
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur ab einem Abstand von mindestens 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
4. **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)  
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Nutzung durch Fahrzeuge für die Unterhaltung der anschließenden Grünfläche (Flurstück 51/6) und durch Fahrzeuge für Pflegemaßnahmen der Grabenparzelle (Flurstück 49) ist zulässig.
5. **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BauGB)  
**Regenrückhaltebecken**  
Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist ein Regenwasserrückhaltebecken unter Beachtung der hydraulischen Erfordernisse und wasserrechtlichen Vorschriften herzustellen.  
An der Südwest- und Nordwestseite ist in Nachbarschaft zu den Grabenparzellen ein mindestens 3 m breiter Fahrstreifen zugunsten des Unterhaltungsträgers der benachbarten Grabenparzelle für Pflegemaßnahmen des Grabens einzurichten.
6. **Geh-, Fahrrecht und Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
  - 6.1 Das mit Ziffer 1 gekennzeichnete Geh- und Fahrrecht im Südwesten des Plangebietes wird für Pflegemaßnahmen des Grabens festgesetzt. Begünstigter ist der Unterhaltungsträger der benachbarten Grabenparzelle.
  - 6.2 Das mit Ziffer 2 gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen der westlichen Planstraße und dem Regenrückhaltebecken dient der Ableitung des Regenwassers und dem Zugang zum Regenrückhaltebecken. Begünstigter ist der Betreiber des Regenrückhaltebeckens.

**7. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft****§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB**

Der Gewässerrandstreifen an der Südseite der Grabenparzelle ist mit Sträuchern und Bäumen unregelmäßig zu bepflanzen.

Gehölzliste und Qualität der Sträucher 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn, (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Holunder (*Sambucus nigra*).

Gehölzliste und Qualität der Bäume, 3 x verpfl.m.B., min.10-12 cm: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinos*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hahnensporn-Weißdorn (*Crataegus crus-galli*), Pflaumenblättriger Weißdorn (*Crataegus x prunifolia*), Mehlbeere in Sorten (*Sorbus aria* in Sorten).

Die Grabenrandbereiche sind durch Ansaat einer artenreichen und standortgerechten Wildstauden-/ Gräsermischung als Wiesenbereiche zu entwickeln.

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

Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist für Pflegemaßnahmen des Grabens ein mindestens 3 m breiter Fahrstreifen zugunsten des Unterhaltungsträgers der benachbarten Grabenparzelle mit Schotterrasen zu befestigen.

**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.