

# Textliche Festsetzungen

s. auch Blatt 2

Bebauungsplan "Am Immenhus", Velpke - Blatt 1

1. Die der Ferienhausgruppe zuzuordnende Fläche wird durch die mit AB - CD - E bezeichneten Punkte begrenzt.  
Die Baugrundstücke innerhalb dieser Fläche setzen sich zusammen aus dem Hauptgrundstück und den Miteigentumsanteilen an den Wegeflächen. Diese Flächen sind auch für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde zu legen.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - OKFE - darf nicht höher als 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßen /-Wegebegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßen /-wegeseitigen Gebäudeseite führt.

3. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, werden ausgeschlossen.

4. Die Festsetzung von Flächen, die mit 1. bezeichnet sind und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, erfolgt zugunsten der Anliegergrundstücke und zugunsten der Allgemeinheit.

Die Festsetzung dieser Flächen zugunsten der Anliegergrundstücke erfolgt nach der Maßgabe, daß ein anderer Anschluß dieser Grundstücke an die Verkehrsfläche unzulässig ist.

Die Festsetzung von Flächen, die mit 2. bezeichnet sind und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, erfolgt zugunsten der Anliegergrundstücke.

5. Die mit Sichtdreieck festgesetzten Flächen müssen bis zu einer Höhe von 0,80 m - gemessen an der Fahrbahnoberkante - von jeglicher Sichtbehinderung freigehalten werden.

## Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet ist entlang der Bundesstraße B 244 vor Baubeginn ohne Tür und Tor einzufriedigen.

# Textliche Festsetzungen

s. auch Blatt 1

- Blatt 2 -

6. Flächenhafte Bindungen für die Erhaltung vorhandener Baumbestände bzw. vorhandener Bäume und Gehölzgruppen (§ 9, Abs. 1, Nr. 16 BBauG).

a. Der vorhandene Mischwald ist auf den festgesetzten Flächen zu erhalten. Auf den nicht für Wohnwagen gekennzeichneten Flächen und den dazugehörigen Wegen und den nicht mit Baugrenzen umfaßten Grundstücksteilen auf dem Campingplatz ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.

b. Bei den baulichen Maßnahmen zur Errichtung der Ferienhäuser und der beiden Festpunkte auf dem Campingplatz ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, soweit er nicht für die zulässige überbaubare Fläche benötigt wird.

c. In dem Ferienhausgebiet, dem Bade- und Campingplatzbereich sind Stell-, Lager- und Spielmöglichkeiten unter Beachtung der Topographie und des Baumbestandes zu schaffen.

7. Pflanzgebot (§9 Abs. 1, Nr. 15 BBauG).

a. Zum Zwecke des Schallschutzes ist entlang der B 244 eine 15 m breite Laubholzunterbepflanzung zu erhalten.

b. Ein Laubholzwaldmantel ist entsprechend der Pläneinzeichnung auszubilden bzw. ein vorhandener zu pflegen.

c. Zur Böschungssicherung ist entsprechend der Ausweisung im Plan eine Neubegrünung und -befestigung der Uferböschungen mit standortgerechtem Pflanzmaterial (z.B. Weidenarten) vorzunehmen.

d. Eine Röhricht- und Wasserpflanzenzone ist an der südlichen Teichgrenze gemäß der Pläneinzeichnung anzulegen.

Artenliste der standortgerechten Gehölze für die Neubepflanzungen für die unter 5. und 6. genannten Pflanzgebote:

Sandbirke, Stieleiche, Vogelbeere, Espe, Kiefer, Ohrchenweide, Grauweide, Faulbaum, Spalweide, Hainbuche, Hartriegel, Vogelkirsche, Hundrose, Apfelrose, Felsenbirke u.a.m.

## Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet ist entlang der Bundesstraße B 244 vor Baubeginn ohne Tür und Tor einzufriedigen.