

Textliche Festsetzungen

1.) Art der baulichen Nutzung

Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2.) Höhe der baulichen Anlage

Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoß darf max. 1,00m über der Fahrbahnoberkante vor Grundstücksmitte liegen, gemessen

- bei direktem Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche bei der privaten Grundstückszufahrt
- bei privaten Erschließungsstraßen bei der privaten Grundstückszufahrt auf dem Baugrundstück

3.) Bepflanzung

3.1) Definition der heimischen Bepflanzung

Großbäume:

FAGUS SYLVATICA	–	Rotbuche
ACER PSEUDOPLATANUS	–	Bergahorn
POPULUS TREMULA	–	Zitterpappel
QUERCUS ROBUR	–	Stieleiche
TILIA CORDATA	–	Winterlinde
TILIA PLATYPHYLLOS	–	Sommerlinde

Sträucher:

CORNUS SANGUINEA	–	Hartriegel
CORYLUS AVELLANA	–	Haselnuß
SAMBUCUS NIGRA	–	Schwarzer Holunder
PRUNUS SPINOSA	–	Schlehe
ROSA CANINA	–	Hundsrose

Kleinbäume:

CARPINUS BETULUS	–	Hainbuche
ACER CAMPESTRE	–	Feldahorn
PRUNUS AVIUM	–	Vogelkirsche

3.2) Graben – öffentliche Fläche

Eine naturnahe Gestaltung des Grabens soll durch standortgemäße Bepflanzung bis in den dauernd unter Wasser stehenden Bereich erreicht werden. Die Grabenböschung ist von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Böschungsbepflanzung

CORNUS SANGUINEA	–	Hartriegel
ROSA CANINA	–	Hundsrose

3.3) Private Flächen

Pflanzstreifen

Der 6 m – Schutzstreifen an der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist mit Strauchwerk und Kleinbäumen (siehe Pkt. 3.1.) zu versehen. Pflanzdichte: min. 1 Stück pro m², min 80 – 100 cm Höhe.

Grundstücke ohne Pflanzgebot

Auf den nördlich und östlich gelegenen Grundstücken, für die keine vorgenannten Schutzpflanzungen vorgesehen sind, sind mind. 10 % der Grundstücksfläche mit Bepflanzungen aus heimischen Gehölzen (siehe Pkt.3.1.) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Lärmschutzwall

Die Flächen auf dem Lärmschutzwall sind mit Rasen und standortheimischen Sträuchern auf den Böschungen und der Krone anzulegen. Pflanzdichte der Sträucher: min 1 Stück pro m², 80 – 200 cm Höhe.

4.) Immissionsschutz

4.1) Der Lärmschutzwall ist in 3m Höhe herzustellen.

4.2) Auf den gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bauliche Anlagen, die dem Wohnen und Arbeiten dienen, nur zulässig, wenn für Aufenthaltsräume sekundärer Schallschutz vorgesehen wird. Die erforderlichen Schalldämmmaße für die gesamten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen 35 dB betragen. Bei Außenbauteilen aus mindestens 24cm starkem Mauerwerk muß das Schalldämmmaß für mögliche Fensterflächen 30 dB betragen.

5.) Die Baugrundstücke nordöstlich der Grabenparzelle im Bereich der langen Grundstücke der Grünen Aue sind über eine Zufahrt (Brücke) zu erschließen. Für die Errichtung der Brücke ist eine Genehmigung nach § 91 Nieders. Wassergesetz (NWG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Helmstedt zu beantragen.

6.) Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen

Gemäß § 8a (1) Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzflächen) –Flurstück 153/3, Flur 4 der Gemarkung Grafhorst(siehe Anlage)– den im Bebauungsplan ausgewiesenem Baugebiet zugeordnet.

Die vorgenannte Zuordnungsfestsetzung bildet i.V.m. einer von der Gemeinde Grafhorst gem. § 135a–c BauGB aufgestellten Satzung die Grundlage für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen. Der Umfang sowie die Ermittlung und Verteilung der erstattungsfähigen Kosten ergibt sich aus o.g. Satzung.