

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA gem. § 4 BauNVO) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen 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
Innerhalb der mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe GH 10 m.
Innerhalb der mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe GH 8.5 m.
Untere Bezugsebene ist die mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße (öffentlichen Fläche) zugewandt ist. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (oberstes Bauteil aus Bauprodukten). Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.
- 3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)**
 - 3.1 Untergeordnete Nebenanlagen**
An der Ostseite und Nordseite des Baugebietes sind außerhalb der überbaubaren Flächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO wie Abstell- und Klein- Gewächshäuser, Pools und Schwimmbecken ect. mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig.
Davon nicht berührt sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung sowie Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO.
 - 3.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)**
Innerhalb der WA1-Flächen sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Innerhalb des mit A gekennzeichneten Schutzstreifens des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur Sicherung einer unterirdischen 20-KV-Leitung sind Garagen und Carports nicht zulässig.
Innerhalb der WA2-Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur ab einem Abstand von mindestens 5 m von der erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenzufahrt) zulässig.
- 4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)**
Innerhalb der WA1-Flächen ist die Erschließung der Baugrundstücke nur über Zu- und Ausfahrten zur Oebisfelder Straße K 61 zulässig. Die maximal zulässige Breite der Zu- und Ausfahrten der Grundstücke wird mit jeweils 5 m festgesetzt. (s.a. TF 7.2)
Zu- und Ausfahrten zu dem anschließenden Planstraßen sind nicht zulässig.
- 5. Dezentrale Niederschlagswasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)**
Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
Die Versickerungsanlagen der Baugrundstücke, die im Osten des Baugebietes

liegen, müssen vom angrenzenden Flurstück 297 einen Abstand von mindestens 8 m einhalten.

Als Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen ist die Höhe von max. GWVersickerung = 70,3 m NHN zu berücksichtigen.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß DWA-Arbeitsblatt-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser' herzustellen. Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen ist dauerhaft zu erhalten.

6. Geh-, Fahrrecht und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

6.1 Stromkabel

Das mit **A** gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Sicherung einer unterirdischen 20-KV-Leitung.

Im Bereich der 3 m breiten Schutzstreifen dürfen keine Gebäude (s.a. TF 3.2) errichtet werden oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Versorgungsleitung gefährden könnten, vorgenommen werden.

Begünstigter ist das Stromversorgungsunternehmen.

6.1 Schmutzwasserleitung

Das mit **B** gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Sicherung einer unterirdischen Schmutzwasserleitung.

Im Bereich der 3 m breiten Schutzstreifen dürfen keine Gebäude errichtet werden oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Entsorgungsleitung gefährden könnten, vorgenommen werden.

Begünstigter ist der Betreiber der Abwasseranlagen.

7. Maßnahmen zum Ausgleich und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und Nr. 25 a+b und Abs. 1a BauGB)

7.1 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die vorhandene Baumallee entlang der Oebisfelder Straße (Flurstück 200/4) zu erhalten. Bäume, deren Standorte im Zuge von Straßenausbaumaßnahmen entfallen und abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

7.2 Pflanzstreifen

Die mit **PS** gekennzeichneten Grünflächen sind fachgerecht mit Sträuchern und Bäumen, im Verhältnis je 6 Sträucher / 1 Baum, in 2 Reihen versetzt, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, zu bepflanzen.

Gehölzliste und Qualität der Sträucher 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Eingrifflicher Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*).

Gehölzliste und Qualität der kleinkronigen Bäume, Hochstamm, 3 x verpfl.m.B., STU 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).

Der Pflanzstreifen kann für die erforderlichen Grundstückszufahrten von der

Oebisfelder Straße unterbrochen werden. (s.a. TF 4.)

Die Pflanzmaßnahmen auf der südöstlichen Grünfläche sind so auszuführen, dass eine Durchwurzelung der benachbarten, unterirdischen Rigolenversickerungsanlage vermieden wird.

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

7.3 Brachestreifen

Die mit **BS** gekennzeichneten Grünflächen sind als selbstbegrünende Brachen fachgerecht anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Jeweils die Hälfte der Flächen ist alle 2 – 3 Jahre erst vor Beginn der Brutzeit im Zeitraum Ende Februar/Anfang März zu grubbern oder zu pflügen (Schwarzbrache), um ein Unkraut- und Gehölzaufkommen zu vermeiden und um einen größeren Struktur-reichtum zu gewährleisten.

Die Fläche sollte nur für Pflegemaßnahmen zugänglich sein.

7.4 Ausgleichsmaßnahmen Geltungsbereich B

Als Ausgleichsmaßnahme ist im Geltungsbereich B eine Grünbrache (GMS) herzustellen. Die Fläche soll als selbstbegrünende Brache bewirtschaftet und über den Winter nicht abgeschlegelt und erst vor Beginn der Brutzeit (Ende Februar/Anfang März) gegrubbert werden oder mehrjährig ungenutzt bleiben.

Zur Kompensation für die Eingriffe der Habitats der Heckenbrüter ist innerhalb dieser Grünbrache mittig eine Baum-Strauchpflanzung (mind. 15 m x 45 m) anzupflanzen (vgl. Gehölzliste 2) und mit einem 5 m breiten Blühstreifen (Verwendung Regioaat) zu umsäumen.

Die Baum-Strauchpflanzung mit Dominanz von Stiel-Eiche und Feld-Ahorn (*Quercus robur*, *Acer campestre*) und hauptsächlich dornigen Sträuchern, wie z.B. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) und Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) ist, auf einer Fläche von ca. 6.775 m², 3-reihig, versetzt mit einem Reihenabstand von 1,5 m und in der mittleren Reihe mit einem Verhältnis Baum zu Strauch von 9:1 vorzusehen, was der Anpflanzung von etwa 5 Bäumen in der Mitte des Gehölzstreifens entspricht (Für die zwei seitlichen Reihen ist ausschließlich die Anpflanzung von Sträuchern vorzusehen)..

Qualität der Bäume Hochstamm, 3 x verpfl.m.B., STU min.10-12 cm

Qualität der Sträucher 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm

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

8. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB Offenene Feuerstellen

Zum Schutz vor Waldbrand sind innerhalb der mit 1 gekennzeichneten WA1- und WA2- Flächen in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober das Betreiben von offenen Lagerfeuer auch in Feuerschalen und in Feuerkörben sowie Holzkohlegrills und sonstige, potentiell Funkenflug erzeugende Einrichtungen verboten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Außenwohnbereiche

In den mit gekennzeichneten WA1 `Allgemeinen Wohngebieten` sind Außenwohnbereiche auf den Freiflächen wie Terrassen, Sitzbereiche, Gartenpavillons, ect. nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Balkone, offene Loggien und Dachterrassen der Wohngebäude sind auf der Westseite der Gebäude anzuordnen.

9.2 Passiver Schallschutz (nachts)



Lärmpegelbereiche DIN 4109 Nacht

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind für rein nachtgenutzte Aufenthaltsräume (Schlafräume und Kinderzimmer) entsprechend der Lage in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und II Mindestschalldämmmaße $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 einzuhalten.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten (Nordfassaden) darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

Entsprechend den Ausführungen der DIN 18005 ist bei Außenlärmpegeln von mehr als

45 dB(A) für Schlafräume eine Raumbelüftung (schallgedämmte Lüftungsöffnungen) zu gewährleisten, die das erforderliche Schalldämm-Maß nicht beeinträchtigt.

9.3 Passiver Schallschutz, allgemein

Die Berechnungsregeln und sonstigen Ausführungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ finden entsprechend Anwendung.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Die DIN 4109 ist zu beziehen beim Beuth Verlag, Berlin oder beim Deutschen Institut für Normung e.V. Berlin.

10. Ausschluss Grundwassernutzung § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs A ist eine Grundwassernutzung, wie z.B. durch Hausbrunnen nicht zulässig.

11. Geländeabtragungen und Geländeaufschüttungen § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Innerhalb der WA-Flächen darf das natürlich vorhandene Gelände durch Aufschüttungen und Abtragungen maximal um 50 cm verändert werden.

An den Grundstücksseiten, die an öffentliche Straßenflächen grenzen, ist Geländeoberfläche der Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen.

Geländeerhöhungen und Geländeaufschüttungen in Form von Wällen sind generell unzulässig.

Bei Geländeauffüllungen oder Abtragungen ist die LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (6.11.2003) zu beachten.

HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

1. Zeitliche und sonstige Beschränkung der Baumaßnahmen:

Im Falle von unvermeidbaren Gehölzbeseitigungen ist das Fällen und Roden von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zwischen 1. März und 30. September zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen und somit außerhalb der sensiblen Brut- und Setzzeit vorzunehmen.

Baubeginn beziehungsweise Baufeldräumungen sind außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) zulässig.

2. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen § 44 Abs. 5 BNatSchG Bereitstellung künstlicher Nisthilfen für Brutvögel

Vor Beginn der Brutzeit, in der der Eingriff stattfindet, hat zur Vermeidung der Nutzung/Entstehung dauerhaft geschützter Nist- und Ruhestätten im Baugebiet und der angrenzenden Umgebung eine Kontrolle und der Verschluss potentieller Bruthöhlen in den von der Baumaßnahme betroffenen Bäumen/Sträuchern erfolgen. Als Ausgleich und Ersatz sind zeitgleich künstliche Nistkörbe und Nisthöhlen außerhalb des Plangebietes in der angrenzenden Umgebung (Landschaftsschutzgebiet und Waldbereich) im Verhältnis 1:3 anzubringen.

Die Durchführung der Kontrolle, die Festlegung Ausbringorte und das Anbringen der Nisthilfen sowie deren Unterhaltung haben durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen und werden vertraglich zwischen der Gemeinde Velpke und dem beauftragten Erschließungsträger geregelt.