

# 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 zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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 bis 19 BauNVO)  
Höhe baulicher Anlagen  
Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens darf max. 1,00 m über Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Fertigstraßenhöhe bei der Grundstückszufahrt,
- 3. Maßnahmen und zum Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25 a und b)  
Pflanzstreifen  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist an der Süd- und Ostseite des Plangebietes ein 3 m breiter Streifen mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzen sind entsprechend der Pflanzliste auszuwählen und in einer Dichte von min. 3 Stck./5 m<sup>2</sup> unregelmäßig zu pflanzen.  
Pflanzliste Sträucher  
Hartriegel, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Schlehe, Hundsrose
- 4. Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)  
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und von den befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten.
- 5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Ziff. 11 BauGB)  
Von der öffentlichen Verkehrsfläche des Mühlenweges (Flurstück 479/2) sind Zufahrten und Zugänge über die nördlich gelegene Grabenparzelle (Flurstück 552/1) zu den anschließenden Grundstücken nicht zulässig.
- 6. Ausgleichsmaßnahmen** (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und Abs. 1a BauGB)  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Im Geltungsbereich B (Gemarkung Grafhorst, Flur 2, Flurstück 246) ist als Ausgleichsmaßnahme eine 9.290 m<sup>2</sup> großen Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel, eine Ruderalflur trockenwarmer Standorte zu entwickeln.  
Diese Fläche wird dem Bebauungsplan im Sinne von § 9 (1 a) und § 135a BauGB zugeordnet.

## HINWEIS

- 1. Grundwasser** (§ 9 (5) Nr.1)  
Im gesamten Planungsbereich ist ein mittlerer bis hoher Grundwasserabstand von ca. 1 m ermittelt worden. Auf sehr schwach wasserdurchlässigen Böden sind in niederschlagsreichen Perioden kurzzeitig höhere Grundwasserstände möglich.