

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 m² 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.

6. Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Ziff. 20 und Abs. 1a BauGB)

6.1 Die Grabenparzelle 552/1 innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist zu erhalten.

Die Böschungskanten des Entwässerungsgrabens sind mit einem Grasnchnitt pro Jahr nicht vor Ende Juli extensiv zu unterhalten, um die Heidenelke und die Sand-Grasnelke in ihren Beständen zu schützen.

Überfahrten der Grabenparzelle zur Erschließung der nördlich gelegenen Baugrundstücke sind nur im erforderlichen Umfang zulässig. Eventuelle betroffene Bestände der Heidenelke und die Sand-Grasnelke sind vor der Baumaßnahme zu verpflanzen.

6.2 Geltungsbereich B

Als Ausgleich für die ermöglichten Eingriffe ist im Geltungsbereich B auf dem Flurstück 246, Flur 2, in der Gemarkung Grafhorst folgende Maßnahme durchzuführen:

Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks ist auf einer ca. 2.840 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein 12 m breiter Streifen für eine durch Ruderalbereiche unterbrochene 10-reihige Strauchpflanzung zu entwickeln. Die Strauchhecke ist in mindestens zehnjährigem Abstand abschnittsweise (höchstens ein Viertel der Hecke, maximal 100 m am Stück) auf den Stock zu setzen bzw. stark zurückzuschneiden. Das Schnittgut ist zu entfernen. Die Pflanzung besteht aus Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation (PNV). Zur Verhinderung der Verbuschung ist eine Mahd der Ruderalflur alle 3-4 Jahre zwischen Oktober und Februar zulässig. Das Mähgut ist zu entfernen.

Diese Fläche wird dem Bebauungsplan im Sinne von § 9 (1 a) und § 135a BauGB zugeordnet.

HINWEIS

1. Grundwasser (§ 9 (5) Nr.1)

Der gesamte Planungsbereich ist durch hoch anstehendes Wasser gekennzeichnet. Die höchsten bekannten Grundwasserstände bewegen sich im Bereich von 0,5 m und 0,9 m unter Geländeoberkante.