

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 ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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. **Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur ab einem Abstand von mindestens 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
4. **Bauverbotszone an der Bundesstraße** (§ 9 (1) Nr. 10, Nr. 11 und (6) BauGB)
Innerhalb der Bauverbotszone an der Bundesstraße sind in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn gem. § 9 FStrG Hochbauten jeder Art nicht zulässig. Davon ausgenommen wird die festgesetzte Lärmschutzwand.
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 552/4) zu den anschließenden privaten Grundstücken nicht zulässig.
6. **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.
7. **Maßnahmen und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) Nr. 25 a+b)
An der Südseite des Plangebietes ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen
 - als 1-reihige geschnittene Hecke mit 3 Sträuchern/lfm
Gehölzliste und Qualität der Sträucher 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hainbuche *Carpinus betulus*, Feldahorn (*Acer campestre*)
 - oder mit Sträuchern und Bäumen, in 2 Reihen versetzt, Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m,
Gehölzliste und Qualität der Sträucher 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm: Eingrifflicher Weißdorn, (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticos*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Holunder (*Sambucus nigra*).
Gehölzliste und Qualität der Bäume, 3 x verpfl.m.B., 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).

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

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

Im Geltungsbereich B (Gemarkung Grafhorst, Flur 4, Flurstück 155/4 und 170 sind auf einer 8.313 m² großen Fläche folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Der erzielte Überschuss von 535 Wertpunkten kann für ein anderes Vorhaben verwendet werden.

Die Ausgleichsflächen werden dem Bebauungsplan im Sinne von § 9 (1 a) und § 135a BauGB zugeordnet.

8.1 Steuobstwiese und Heckenriegel

Auf dem 6.185 m² großen Flurstück 155/4 ist eine eine Bepflanzung als Steuobstwiese (HO) mit 90 St. Obstbäumen, Hochstämme, STU 12-14 anzulegen. Es sind ausschließlich alte regionale oder gut angepasste überregionale Ostbaumsorten (Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Rote Sternrenette, Uphuser Tietjenapfel; Birne: Gute Graue, Gellerts Butterbirne; Zwetschge: Ontario Pflaume) zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von 8m und einem Reihenabstand von 8 m zu pflanzen (1St./64 m²) und gegen Wildverbiss zu schützen (Zaun oder Wildschutzspiralen). Ein Baumschnitt ist in den ersten 10 Jahren alle zwei Jahre durchzuführen. Die Fläche ist 2x pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

Die Einbindung der Obstwiese in die angrenzende Landschaft erfolgt an der Südseite zum alten Bahndamm und Ostseite zu angrenzenden Ackerfläche durch 3-5 m breite und ca. 25 m lange Heckenriegel (HF) aus standortgerechten, einheimischen Obst- und sonstigen fruchttragenden Gehölzen: Eingrifflicher Weißdorn, (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticos*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Holunder (*Sambucus nigra*). Die Sträucher sind in 2 Reihen, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Im Anschluss an die Fertigstellungspflege erfolgt eine zweijährige Entwicklungspflege. Für die Dauer der Pflege ist die Pflanzung mit einem Verbisschutzzaun gegen Wildverbiss zu schützen.

8.2 Feldgehölzpflanzung

Auf dem 2.128 m² großen Teilbereich des Flurstücks 170 ist die Anlage einer artenreichen Feldgehölzpflanzung (HN) vorgesehen. Die Pflanzung erfolgt zwischen dem Weg und einer vorhandenen ca. 6 m breiten Feldhecke (HFM), aus Weiden (*Salix spec.*), Schlehen (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eichen (*Quercus robur*) und Pappeln (*Populus tremula*), wobei die Pappeln dominieren. Die Sträucher und Heister sind in Reihen mit einem Pflanzabstand von 1.5 m x 1,5 m zu pflanzen. Im Anschluss an die Fertigstellungspflege erfolgt eine zweijährige Entwicklungspflege. Für die Dauer der Pflege ist die Pflanzung mit einem Verbisschutzzaun gegen Wildverbiss zu schützen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**9.1 Aktiver Lärmschutz**

Innerhalb der Fläche für Lärmschutz ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Der obere Abschluss der Lärmschutzwand darf die festgesetzte Höhe von 2,0 m, gemessen von der Gradientenhöhe des jeweiligen Fahrbahnabschnittes der Bundesstraße 244, nicht unterschreiten.

9.2 Passiver Schallschutz DIN 4109

Das gesamte Plangebiet wird dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet und folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Für nachgenutzte Aufenthaltsräume (Schlafräume und Kinderzimmer) sind entspre-

chend der Zuordnung zum Lärmpegelbereich IV für die Außenbauteile von Gebäuden Mindestschalldämmmaße nach DIN 4109 einzuhalten.

Die Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern ist durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder den Einbau von Schallschutzfenstern oder durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung, vgl. DIN 1946) sicherzustellen.

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 Normen sind zu beziehen beim Beuth Verlag, Berlin oder beim Deutschen Institut für Normung e.V. Berlin.

KENNZEICHNUNG

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.