

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 nicht zulässig:

- die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 (5) BauNVO,
- die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH beträgt 7,5 m.

Untere Bezugsebene ist die mittlere Endausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der erschließenden Straße zugewandt ist.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (Firstpunkt oder oberstes Bauteil aus Bauprodukten). Ein Überschreiten der Höhenfestsetzungen durch untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.

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. **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.

5. **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) Nr. 25 a+b)

Die Pflanzstreifen von 3 m Breite sind wie folgt zu bepflanzen:

- als 1-reihige geschnittene Hecke mit 3 Sträuchern/lfm im Abstand von 80 - 100 cm von der Grenze.
- oder 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,

Gehölzliste und Qualität der Sträucher: 2 x verpfl. o.B., 80-100 cm: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubignosa*), 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).

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

1. **Wasserschutzgebiet Rümmer Zone IIIB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Rümmer (Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung in Rümmer vom 1. Mai 1979).

Für die vorgesehene Nutzung sind die Einschränkungen aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) zu berücksichtigen.

Diese Nutzungsbeschränkungen stellen die verfolgte Planungsabsicht nicht grundsätzlich in Frage, können aber im Detail Einschränkungen bewirken, so beispielsweise bei der Lagerung von Heizöl als Brennstoff oder bei der Verwendung von bestimmten auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau.

Aufgrund der Lage des Baugebiets in der Schutzzone IIIB gilt es als „bedingt zulässiges Gebiet für oberflächennahe Geothermie“. Die Verwendung von Erdwärmesonden sind daher wasserrechtlich erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises. In Abhängigkeit der Untergrundverhältnisse (hohe Grundwasserstände) gilt dies ebenso für Erdwärmekollektoren. Im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens werden weitergehende Anforderungen zu erfüllen sein.