

Textliche Festsetzungen

1.

Art der baulichen Nutzung: Zulässige Nutzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten auf den Flurstücken 188/8 (Flur 7) sowie 421/3 und 421/4 (beide Flur 9) der Gemarkung Groß Brunsrode wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt:
- 1.1

Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen durch Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2

Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2.

Art der baulichen Nutzung: Zufahrt

In den Allgemeinen Wohngebieten auf den Flurstücken 188/8 (Flur 7) sowie 421/3 und 421/4 (beide Flur 9) der Gemarkung Groß Brunsrode wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt:
Je Baugrundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.
3.

Maß der baulichen Nutzung: Zufahrt Hinterliegerbebauung

In den Allgemeinen Wohngebieten auf den Flurstücken 188/8 (Flur 7) sowie 421/3 und 421/4 (beide Flur 9) der Gemarkung Groß Brunsrode wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt:
Bei Grundstücken, die nicht unmittelbar bzw. nur mit der Zufahrt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen (sogenannte Hinterlieger), ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Zufahrt eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
4.

Maß der baulichen Nutzung: Oberkante Erdgeschossfußboden

In den Allgemeinen Wohngebieten auf den Flurstücken 188/8 (Flur 7) sowie 421/3 und 421/4 (beide Flur 9) der Gemarkung Groß Brunsrode wird gem. § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt:
- 4.1

Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF_{EG}) wird mit 0,6 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- 4.2

Bezugspunkt ist die Endausbauhöhe der im Baugebiet geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
5.

Grünordnung

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Schaffung lockerer Baum-Strauchhecken festgesetzt:
- 5.1

Je Grundstück und je angefangener 50 lfd. m Baum-Strauchhecke ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Arten wie aus nachfolgender Artenliste Gehölze zu pflanzen. Lücken der locker gegliederten Baum-Strauchhecke werden übermessen. Als Baumqualität sind mindestens zu verwenden: Hochstämme 2x verpflanzt.
- 5.2

Je Grundstück und je angefangener 4 m² Bepflanzungsfläche ist mindestens ein standortgerechtes, heimisches, strauchartiges Laubgehölz der Arten wie aus nachfolgender Artenliste Gehölze zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu setzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu verwenden.
- 5.3

Befinden sich auf einem Grundstück bei Erstbebauung heimische Laubgehölze, so kann ihre Anzahl mit der der anzupflanzenden Gehölze gruppenweise (Bäume oder Sträucher) verrechnet werden.
- 5.4

Die Erstpflanzungen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung des Hauptgebäudes durchzuführen. Die Bäume und Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges bzw. ihrer Entfernung durch Nachpflanzungen gemäß vorstehender Festsetzungen Nr. 5.1 oder 5.2 zu ersetzen.
- 5.5

Die Anpflanzungen sind gegen den Außenbereich lückenlos mit einem Wildschutzzaun oder einer gleichwertigen Maßnahme zu sichern. Die Einfriedung kann in auch Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen.
6.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

Externe Ausgleichsfläche: Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB:
Den Eingriffen in Natur und Landschaft im räumlichen Geltungsbereich wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 und § 135a BauGB ein Ausgleich über den Bebauungsplan "Bockshornberg II" zugeordnet. Von dem dortigen Ausgleichs-Überschuss von 0,70 ha werden durch diese Festsetzung 0,69 ha als Ausgleichsfläche für diesen Bebauungsplan genutzt. Im Bebauungsplan "Bockshornberg II" verbleibt ein Ausgleichs-Überschuss von 0,01 ha, dessen Zuordnung durch textliche Festsetzung in einem zukünftigen Bebauungsplan erfolgen wird.

Artenliste Gehölze für grünordnerische Festsetzungen

Laubbäume:		Sträucher:	
Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides	Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus	Hasel	Corylus avellana
Weißdorne	Crataegus	Weißdorne	Crataegus
Buche	Fagus sylvatica	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Esche	Fraxinus excelsior	Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Heckenkirsche	Lonicera-Arten
Traubeneiche	Quercus petraea	Schlehe	Prunus spinosa
Stieleiche	Quercus robur	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Winterlinde	Tilia cordata	Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Hundsrose	Rosa canina
Hochstamm-Obstbäume	diverse	Gewöhnliche Brombeere	Rubus fruticosus
		Echte Himbeere	Rubus idaeus
		Sal-Weide	Salix caprea
		Grau-Weide	Salix cinerea
		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Hinweis

Erforderliche Maßnahme für den Artenschutz

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere zum allgemeinen und zum besonderen Artenschutz, gelten unmittelbar. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Baufeldfreimachung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September vorzunehmen ist.