

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Apensen "Beim Galgenberg"

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6, § 4 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten **(WA1 und WA2)** sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten **WA1** sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten **WA2** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern ist höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, die Gebäude sind, müssen einen Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

Im Geltungsbereich des B-Plans wird hinsichtlich der Höhe der Baukörper festgesetzt, dass die Erdgeschosshöhe nicht höher als 50 cm über dem Straßenniveau in Höhe der Grundstückszufahrt liegen darf.

4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 600 m². Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 350 m² je Haushälfte.

5. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

6. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Im Straßenraum sind im Abstand von höchstens 20 m, einseitig standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche und Feldahorn.

6.2 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch eine Neupflanzung gleicher Art und Qualität zuschaffen. Hierfür kommen in Frage: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche und Feldahorn und Hochstamm-Obstbäume.

6.3 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

6.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten.

Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Feldahorn, Vogelbeere und Haselnuß.

6.5 Die Pflanzqualität der Sträucher soll je nach Art und Größe betragen: 2x verpflanzt 100 -150 cm. Anzupflanzende Bäume sollen einen Stammumfang von mind. 16-18 cm aufweisen.