

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

1.1. In den Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) wird begrenzt auf 0,1. Für Flächen, die mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen u. ä.) versehen sind, gilt diese Beschränkung nicht, sondern hier gelten die allgemeinen Überschreitungsregelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO.

1.3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus mindestens 550 m² Grundstücksfläche und je Doppelhaushälfte mindestens 300 m² Grundstücksfläche erforderlich. Je Grundstück ist maximal ein Einzel- oder ein Doppelhaus zulässig.

1.4. In Gebäuden, die weniger als 30 m Abstand zur L 130 haben ist es unzulässig, Aufenthaltsräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) nach Osten zur L 130 hin zu orientieren. Ausnahmsweise ist eine Orientierung nach Osten möglich, wenn durch Einzeluntersuchung nachgewiesen wird, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden oder die Fenster zur L 130 hin nicht zu öffnen sind oder Fenster mit schallgedämmten Lüftungsanlagen eingebaut werden. Für die Lüftungsanlagen gelten die Bestimmungen der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen".

1.5. Auf privaten Stellplatzanlagen, die mehr als 2 Stellplätze umfassen, ist je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen.

1.6. Auf privaten Grundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche, die bebaut oder versiegelt wird, ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen.

1.7. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche ist die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens zulässig. Zur Gestaltung eines Siedlungsrandes sind in der Breite und Länge variierende Pflanzgruppen in einer Größe zwischen 100 m² und 300 m² anzulegen und zu erhalten. Es sind mindestens 750 m² Gesamtfläche anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt höchstens 1,50 m von Pflanze zu Pflanze und von Reihe zu Reihe. Je 100 m² sind mindestens 3 Stieleichen (*Quercus robur*) als Hochstamm zu pflanzen. Eine Höhenstaffelung soll durch die Wahl unterschiedlicher Gehölzarten (Artenzusammensetzung siehe Pflanzliste) unterstützt werden.

Die verbleibenden gehölzfreien Flächen sind aus der intensiven Nutzung herauszunehmen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist eine Landschaftsraseneinsaat vorzunehmen. Die sich entwickelnden Wiesenbereiche sind höchstens 1x jährlich, jedoch nicht vor dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Die Pflanzflächen sind während der Anwachsphase von mindestens 2 Jahren vor Fraß- und Trittschäden durch Wild- und Weidevieh zu schützen.

Für die Anpflanzungen sind mindestens folgende Qualitäten zu verwenden:

Sträucher (Str.): 2x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm,

Heister (H.): 2x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 - 200 cm (mit Drahtrose und Pfahl sichern),

Hochstämme (Hst): 3x verpflanzt mit Ballen und Stammumfang 16 - 18 cm.

Für Bepflanzungen sind überwiegend Arten aus der folgenden Pflanzliste zu wählen:

Siedlungsrand (je 100 m²):

10 Stck. <i>Corylus avellana</i>	Hasel (Str.)
10 Stck. <i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (Str.)
10 Stck. <i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose (Str.)
10 Stck. <i>Sambucus nigra</i>	Holunder (Str.)
5 Stck. <i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (H.)

Uferstreifen Regenrückhaltebecken (je laufende 100 m):

2 Stck. <i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle (H.)
2 Stck. <i>Fraxinus excelsior</i>	Esche (H.)
3 Stck. <i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum (Str.)
3 Stck. <i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide (Str.)
5 Stck. <i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball (Str.)

1.8. Die festgesetzten Heckenanpflanzungen sind als geschnittene oder freiwachsene Hecken aus laubabwerfenden Gehölzen auszuführen.

1.9. Auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Winterlinden (*Tilia cordata*) in der Qualität 3 x verpflanzt mit Drahtballen, 16-20 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² herzustellen. Die Standorte können für die Anlage von notwendigen Grundstückszufahrten örtlich variiert werden.

1.10. Höchstens 10% der Anpflanzungen eines Grundstückes dürfen aus Nadelgehölzen bestehen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG

2.1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

2.2. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 22 und 50 Grad auszuführen. Bei begrüntem Dächern kann diese Dachneigung bis auf 15 Grad verringert werden. Hallenbauten sind mit einer Dachneigung von mindestens 10 Grad auszuführen.

2.3. Die Dachflächen von geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 22 Grad sind in Pfannendeckung in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit, als weiche Dachdeckung (Reetdach) oder als begrüntes Dach auszuführen. Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder Putz in den Farben rot oder weiß oder in Holz herzustellen. Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Metall- oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig.

2.4. Die festgesetzte Lärmschutzwand zur L 130 ist mindestens alle 15 m vertikal und in der Höhe zu gliedern. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge, durchgehende Fugen oder auf andere Weise erfolgen, wenn dadurch eine durchgehende optische Trennung erzielt wird.

2.5. Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen, mit Ausnahme von Fahnen, sind unzulässig. Ausnahmen für freistehende Werbeanlagen sind zulässig bei Betriebsarten, deren Werbeanlagen diese Höhe in der Regel überschreiten (z. B. Tankstellen, Kfz-Betriebe).

2.6. Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.