

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **I. Art der baulichen Nutzung**

1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 4 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. In den Mischgebieten (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 zulässigen Nutzungen und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten – gem. § 1 Abs. 6 BauNVO – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **II. Höhe der baulichen Anlagen**

Die Oberkante Fertigfußboden des Vollgeschosses darf die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche nach § 16 NBauO um max. 0,50 m überschreiten.

### **III.**

1. In den WA-Gebieten sind die an die südliche und östliche Grenze des Geltungsbereichs angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,00 m, gemessen von der Grenze des Geltungsbereichs, dicht mit Büschen und mindestens 1 hochstämmigen Laubbaum je angefangene 15 m Grundstücksbreite zu bepflanzen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB – zu erhalten und im Falle des Abgangs zu ersetzen.
2. In den WA- und MI-Gebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB – zu erhalten und im Falle des Abgangs zu ersetzen.
3. In den MI-Gebieten sind die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen in einer Tiefe von 5,00 m mit Feldgehölzen zu bepflanzen, - § 9 Abs. 1 Nr. 20, 2. Alternative i. V. mit Nr. 25 a BauGB – zu erhalten und im Falle des Abgangs zu ersetzen. Innerhalb der Anpflanzung ist eine Zufahrt für das jeweilige Baugrundstück in einer Breite von max. 5,00 m zulässig.
4. In den MI-Gebieten sind die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 250 m<sup>2</sup> Grundfläche zu mindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB -.
5. Die festgesetzten Anpflanzungen der textlichen Festsetzungen 1-4 sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme der Bauvorhaben zu pflanzen und der Bauaufsichtsbehörde zur Abnahme anzuzeigen.
6. Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur ist das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über offene, begrünte Gräben zu verdunsten und zu versickern - § 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. mit Nr. 20 BauGB -.
7. Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB – dritte Alternative). Auf der bezeichneten Fläche des WA-Gebietes sind nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgestattet sind. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung der Vorkehrungen sind Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719.

#### Hinweis:

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes (WSG) Börßum – Heiningen. Die Schutzbestimmungen der WSG-VO vom 19.12.1974 und ihrer Änderungen sind zu beachten.