

**Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)**

**Art der baulichen Nutzung**

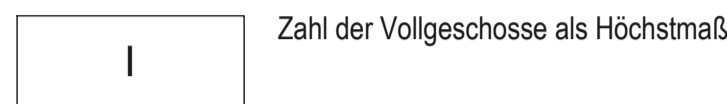


Mischgebiete

**Maß der baulichen Nutzung**



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**



Offene Bauweise



Baugrenze

**Verkehrsflächen**

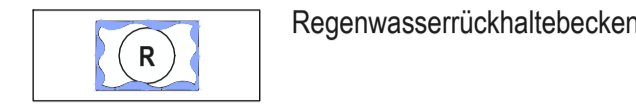


Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**

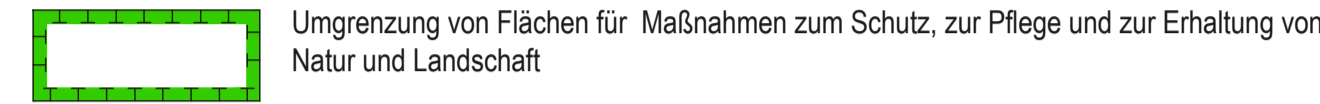


Private Grünfläche

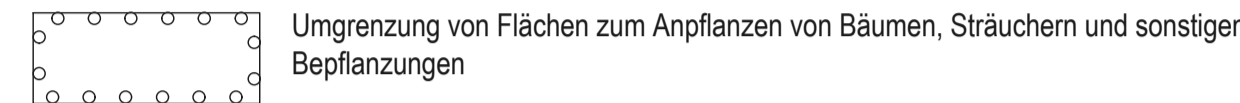


Regenwasserrückhaltebecken

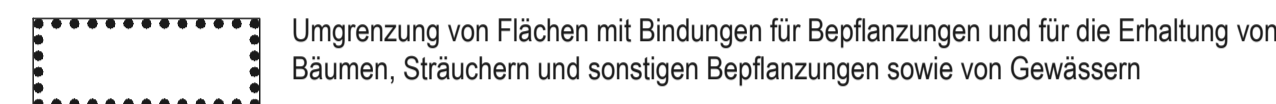
**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

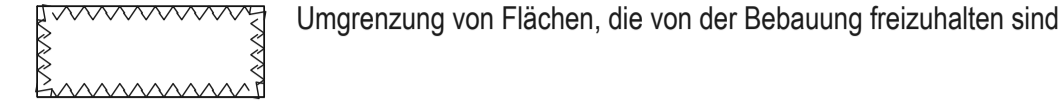


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

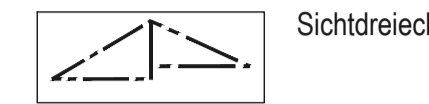


Bäume erhalten

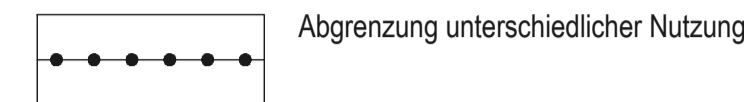
**Sonstige Planzeichen**



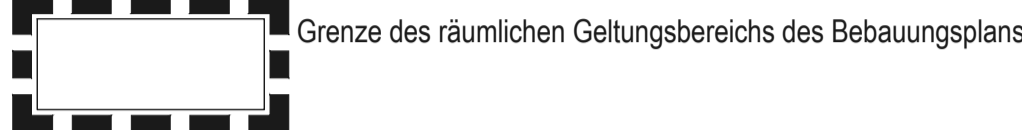
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Sichtdreieck



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen**

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))**

1.1 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- a) Tankstellen
- b) Vergnügungsstätten
- c) Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Für das Mischgebiet (MI) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 14 ist nicht zulässig.

**2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO)**

2.1 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlage im westlichen Teil von II und im östlichen Teil von I, darf nicht überschritten werden.

2.2 Die Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse durch notwendige, untergeordnete, technisch bedingte Bauteile oder Anlagen wie Schornsteine, Belüftung etc. können zugelassen werden.

**3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

**4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

4.1 Auf der Fläche mit der Kennzeichnung „Regenwasserrückhaltung“ ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von Speichervolumen von 96,2 m³ zu errichten. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen muss vor der Einleitung in das Regenrückhaltebecken gereinigt werden (Belastungskategorie 2).

**5 Anpflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)**

5.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sind standortangepasste und klimaresiliente Gehölze zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei gilt Folgendes:

- a) Strauchartigen Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die gesamte Bepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
- b) Es sind Bäume der 3. Ordnung (1 Stck. pro 10 m²) sowie strauchartige Gehölze zu pflanzen. Mögliche Arten sind: Mehlbeere (*Sorbus aria 'Magnifica'*), Komelkirsche (*Cornus mas*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kugelweide (*Salix purpurea 'Nana'*), Haselnuss (*Corylus avellana*)

5.2 Die festgesetzten Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für die zu erhaltenden Bäume gilt außerdem: Gem. DIN 18920 sind im Kronentraufbereich folgende Handlungen zu unterlassen:

- a) das Errichten von Bauwerken,
- b) das Befestigen mit wasserundurchlässigen Materialien
- c) das Aufschütten, Abtragen und Verdichten des Erdreiches (z.B. durch Befahren mit schwereren Fahrzeugen, durch Ausheben von Gräben),
- d) die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln unter der Kronentraufe einschließlich ihrer Schutzzone von 5 m,
- e) das Lagern von Aufschütten von Salzen, Ölen, Säuren und Laugen.

5.3 Die zu erhaltende Hecke muss in der Planung berücksichtigt und ausreichend geschützt werden. Abgänge sind durch heimische Gehölze spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für die Erschließung des Geländes sind maximal zwei Zufahren von der nördlich verlaufenden Straße „Am Friedhof“ mit einer Breite von 10 m zulässig, dabei ist ein Abstand von 25 m zu der östlichen Grundstücksgrenze an der K 620 zu halten.

**6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- a) Die gekennzeichnete Fläche ist durch Selbststeingrünung als extensive, naturnahe Grünlandfläche zu entwickeln.
- b) Auf der Fläche mit der Kennzeichnung „Regenwasserrückhaltung“ ist eine Raseneinsaat mit dem Regioaatgut (FLL RSM Regio) für Feuchtwiesen einzubringen und zu pflegen.

**7 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

7.1 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen mit der Funktion eines Sichtdreiecks sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

**7.2 Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Entlang der Kreisstraße K 620 werden freizuhaltenen Flächen von 20 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, festgesetzt:

- a) In diesen Bereichen dürfen Hochbauten, Werbeanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbausträgers nicht errichtet werden. Dies gilt ergänzend für Aufschüttungen und Abgrabungen.

**Hinweise**

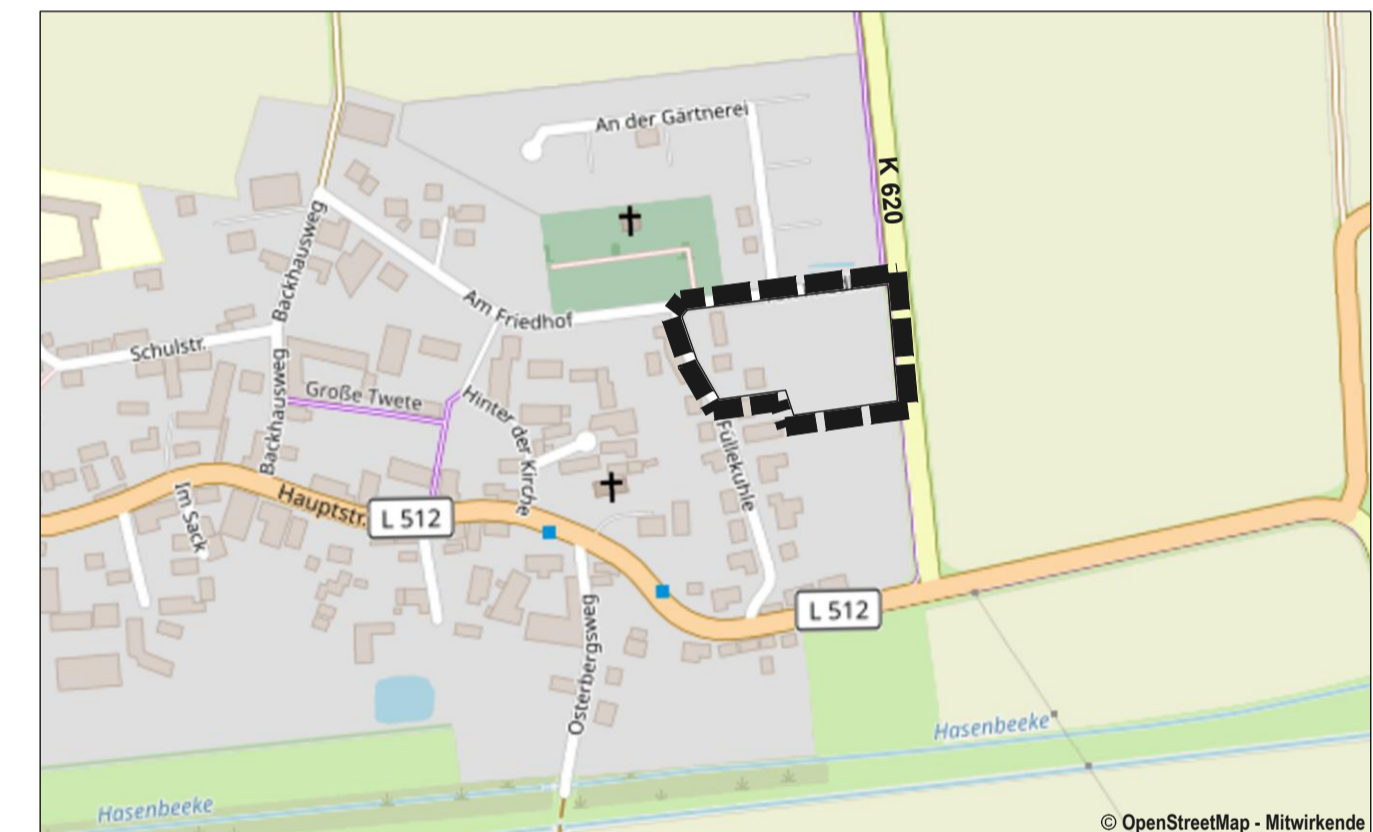
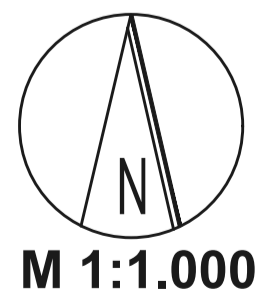
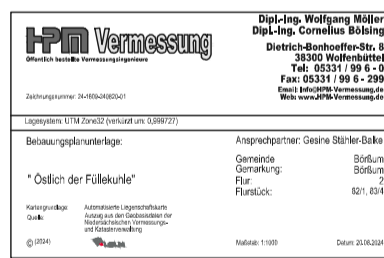
- 1. Artenschutz  
Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Brutvögeln, haben Rodungsarbeiten von Gebüsch und Baumbeständen außerhalb der Brut- und Setzzeit und somit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Abrissarbeiten und Beginn der Bauarbeiten (Baufeldfreimachung) haben außerhalb der Brutzeit und somit zwischen dem 01. September und 28./29. Februar zu erfolgen.
- 2. Vor dem Rückbau/ Abriss von Gebäuden und Anlagen hat durch eine fachlich qualifizierte Person eine Überprüfung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, Fledermäuse und andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu erfolgen. Sollten Brutaktivitäten und/ oder besetzte Fledermausquartiere festgestellt werden, ist der Rückbau zu unterlassen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

780/470



Flur 4

Anmerkung:  
Diese Angaben sind nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen.



**Gemeinde Börßum**

**Östlich der Füllekuhle**

**Bebauungsplan**

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB