

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

- Im Plangebiet sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen (Wege, Terrassen etc.) ist auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen-, oder Mulden-, oder Riegelnversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Auf dem Baugrundstück ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste A mit einem Stammdurchmesser von 10 – 12 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

Pflanzliste A

Bäume:
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Sandbirke (*Betula pendula*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

Obstbäume als Hochstamm in alten Sorten

- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sind auf 40 % der Fläche Initialpflanzungen in Gruppen aus heimischen Sträuchern und Bäumen (siehe Pflanzliste A und B) herzustellen. Die notwendige Mindestpflanzdichte beträgt bei Sträuchern 1,5 x 1,5 m und bei Bäumen je 10 cm; ein Laubbaum, Pflanzqualität bei Sträuchern: Strauch, 60 – 100 cm; bei Bäumen: Stammdurchmesser 16 – 18 cm. 60 % der Fläche sind nach Ansatz mit Kräuterrosen der Entwicklung zu überlassen. Bei starkem Distelbewuchs können die Sukzessionsbereiche auch genutzt werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Maßnahmen sind zeitgleich mit der Herstellung der Erschließungsstraßen durchzuführen.

Pflanzliste B

Bäume:
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Sandbirke (*Betula pendula*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

Obstbäume als Hochstamm in alten Sorten

- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Mulden-, Riegelnversickerung) im Straßenraum dem Grundwasser wieder sachtlos zuzuführen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB eine 5 m breite Hecke aus Gehölzen der Pflanzliste A und B (s. TF 5) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen. Der notwendige Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Pflanzqualität bei Sträuchern: Strauch 60 – 100 cm ; bei Bäumen: Stammdurchmesser 16 – 18 cm.
- Im Geltungsbereich gilt die obwährende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO/S 22 (4) BauNVO). Es sind Baukörperlängen und -breiten bis höchstens 25,00 m zulässig. Die Abstands vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Artikel I des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) in der Fassung vom 18.08.1997 (Baugesetzbuch, BauGB).
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
 Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 01.07.1995.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDschG) § 6 "Erhaltungspflicht", § 13 "Erarbeiten" wird besonders hingewiesen. Dem Träger der Maßnahme wird gemäß § 13 NDSchG zur Auflage gemacht, den Beginn von Erdarbeiten zwei Wochen vorher schriftlich bei der Bezirksregierung Hannover – Dezernat 406 (Denkmalschutz), Postfach 203, 30002 Hannover – anzuzeigen.

Pflanzliste A

Bäume:
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Sandbirke (*Betula pendula*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

Obstbäume als Hochstamm in alten Sorten

Pflanzliste B

Sträucher:
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Plattenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Obstbäume:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)<