

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Siehe Nutzungsschablone

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

2.1. Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO und gem. § 14 Abs. (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen.

2.2. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Von diesem Verbot sind Flächen mit einem Abflußbeiwert von 0 bis 0,5 ausgenommen, also z.B. Rasengittersteine und wassergebundene Decken (§ 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO).

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. (1) Nr. 3 BauGB)

3.1. Die maximale Größe der Baugrundstücke im (WR) und (WA) wird auf 1.200 qm festgesetzt.

3.2. Die maximale Größe der Baugrundstücke im (MI) wird auf 2.000 qm festgesetzt.

4. Bauweise

Siehe Nutzungsschablonen

4.1 Die maximale Länge der Häuser wird auf 20 m festgesetzt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB)

Die Rad- und Fußwege sind aus wasserdurchlässigen Material herzustellen.

6. Flächen zum Anpflanzen (Pflanzgebot (lt. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6.1. In den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Gehölze gem. der aufgeführten Arten zu pflanzen. Qualität: Bei Sträuchern (6.5) verpfl. Str., 4 Triebe, Abstand in und den Reihen 1,20 m zwischen den Reihen 1,00 m. Bei Bäumen (6.6) Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm oder Heister, 2 x v. 150/200.

6.2 Die Bepflanzungen sind innerhalb der Innutzungsnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Zuständig für die Kompensationsmaßnahme ist der jeweilige Grundstückseigentümer. Die Pflanzbestände sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6.3. Erhaltung von Pflanzenbeständen (§ 9 Abs. (1), Nr. 25b BauGB)

Die innerhalb der gekennzeichneten Flächen und Standorte vorhandener Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Pflanzschema zur Festsetzung Nr. 6.4

Die Kompensationsmaßnahmen sind nach folgendem Pflanzschema für einen Bereich von ca. 66 qm = 3,00 m Pflanzreihen, in der Reihe von 1,20 m, zwischen der Reihe 1,00 m durchzuführen.

Pflanzschema

AC	AC	SALR	RHA	RHA	PRU	PRU	CORY	SALV	SAL
CON	CRAT	AC	CRAT	SALR	RHA	PRU	CORY	RH	SALV
CON	CON	CRAT	CA	RHA	CA	SAM	SAM	RH	CON

6.4.1 Pflanzschema für Pflanzgebiet Textliche Festsetzung Nr. 6

für eine ca. 20 x 20 m große Pflanzfläche (Ausgleichsfläche) im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches. Pflanzschema für einen Teilbereich von 5 x 5 m = 25 m². Wiederholung 8 x 50 = 400 m². Abstand zwischen den Reihen 1,00 m, Abstand zwischen den Reihen 1,20 m.

Alle 25 m² ist ein Baum zu pflanzen =



Pflanzschema

AC	CORY	CORY	SALV	CON
CAR	AC	PRU	SAM	CAR
CAR	CRAT	PRU	RH	SAM
CON	CRAT	RH	RH	●
CON	AC	RHA	SALR	SALV

6.5 Sträucher in den Pflanzflächen:

AC	= ACER campestre	(Feldahorn)
CAR	= CARPINUS betulus	(Hainbuche)
CON	= CORNUS sanguinea	(Hartriegel)
CORY	= CORYLUS avellana	(Hasel)
CRAT	= CRATAEGUS monogyna	(Weißdorn)
PRU	= PRUNUS spinosa	(Schlehe)
RHA	= RHAMNUS cartatica	(Kreuzdorn)
RH	= RHAMNUS frangula	(Faulbaum)
SAM	= SAMBUCUS nigra	(Schwarzer Holunder)
SALR	= SALIX repens	(Kriechweide)
SALV	= SALIX viminalis	(Korbweide)

6.6 Bäume in den Pflanzflächen:

BETULA pendula (Sandbirke)
FRAXINUS exelsior (Esche)
QUERCUS robur (Stieleiche)
SORBUS aucuparia (Vogelbeere)

sowie lokale Obstbaumhochstämme, HST 10-12. Auf 50 qm
bepflanzter Fläche ist ein Baum zu pflanzen.

7. Pflanzgebot auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Zusätzlich zur Festsetzung Nr. 6 sind innerhalb der auf die Innutzungnahme der
Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode pro angefangene 500 m²

Grundstücksfläche ein Laubbaum
zu pflanzen.

Bäume:

Sandbirke Betula pendula
Esche Fraxinus exelsior
Stieleiche Quercus robur
Vogelbeere Sorbus aucuparia

sowie lokale Obstbaumhochstämme, Hochstamm, STU 10-12 cm zu
pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu
ersetzen. Der Grundstückseigentümer ist für die Durchführung der Maßnahme
verantwortlich.

Zulässige Obstbäume:

Apfel: "Cox Orange", "Freiherr von Berlepsch", Geheimrat Oldenburg, "Gloster",
"Landsberger Renette"

Birne: "William Christ", "Gute Luise", "Gellerts Butterbirne"

Kirsche: "Knorpel", "Hedefinger Riesenkirsche", "Morellenfeuer"

Mirabellen: "von Nancy"

Pflaume: "The Czar", "Hauszwetschge"

8. Pflanzgebot im Straßenraum (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

In den Straßenseitenräumen wird ein durchgehender Baumstreifen
festgesetzt. Als Regelpflanzabstand ist 7,00 m festgesetzt. Bei
Einfahrten zu den Baugrundstücken beträgt der zulässige Baumabstand
10,00 m. Die Baumscheiben sind als versickerungsfähige Oberfläche
herzustellen. Die Baumqualität: Hochstamm, 3xv. 14-16 cm in 1,00 m
Höhe gemessen.

Bäume:

Stieleiche Quercus robur
Winterlinde Tilia cordata
Holländische Linde Tilia intermedia
Sandbirke Betula pendula

Es sind die Bäume innerhalb der auf die Innutzungnahme der
Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode die Laubbäume zu pflanzen. Der
Grundstückseigentümer ist für die Durchführung der Maßnahme
verantwortlich.

9. Versickerungsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Versickerungsmulden für das öffentliche Niederschlagswasser anzulegen.

Die Versickerungsflächen sollen so gestaltet sein, daß abwechslungsreiche, vielfältige Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen. Dazu sollten möglichst langgezogene Uferlinien mit vielen Buchten und Vorsprüngen mit wechselnden Neigungsverhältnissen beitragen. Vereinzelte Weidenbüsche sollen den Uferrand komplettieren.

Die Vegetation wird sich im Laufe der Zeit durch Sukzession einstellen. Die spontan aufgewachsenen krautigen Pflanzen sollen, soweit sie Tieren als Nahrungsquelle, Nahrungs- und Lebensraum oder Winterquartier dienen, so behandelt werden, daß sie diese Funktion erfüllen können.

Die Versickerungsflächen dürfen nicht mit Herbiziden behandelt werden. Ein Düngereintrag ist zu unterlassen.

Im Bereich der zukünftigen Grünfläche ist es untersagt während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die Grünfläche als Lagerstätte in Anspruch zu nehmen.

Zuständig für die Kompensationsmaßnahme ist die Gemeinde Vollersode.

10. Erhaltung von Pflanzenbeständen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

Die innerhalb der gekennzeichneten Flächen und Standorte vorhandenen Gehölze und Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Während der Baumaßnahme sind nach DIN 18820 die vorhandenen Gehölze und Bäume zu schützen. Innerhalb des Kronentraufbereiches von Bäumen sind Garagen, Stellplätze u. Nebenanlagen nicht zugelassen. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind nur in wasser- und luftdruchlässiger Ausführung zulässig. Innerhalb des Kronentraufbereiches sind die Bäume zu schützen und zu erhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtl. Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56,97 und 98 NbauO

1.) Dachneigung

Innerhalb des Plangebietes sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 50 Grad zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und Wintergärten mit weniger als 50 m³ umbauten Raum müssen eine Dachneigung von mindestens 10 Grad haben.

2.) Dachmaterialien

Als Dacheindeckung für Dächer mit mehr als 30 Grad Neigung sind nur rote, schwarze oder antrazithfarbige Tonziegel oder Betonsteine zulässig.

Von dieser Festsetzung sind Solaranlagen, Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Volumen von 50 m³ sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO ausgenommen.

Nachrichtlicher Teil

- 1.) Das im B-Plan eingetragene Schutzobjekt (Wallhecke) ist gem. § 33 NNatG gesetzlich geschützt.
- 2.) Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.
- 3.) Auf das Wasserschutzgebiet Heidberg, 500 m nördlich des Geltungsbereiches des B-Planes, wird hingewiesen.