

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Entwurf, Stand 14.12.2011)

1.0 Bauliche Nutzung

- 1.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. § 9 (1) Nr. 1
BauGB i.V.m. §
1 (5) u. (6)
BauNVO
- 1.2 Je Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite abgeschlossene oder nicht abgeschlossene Wohnung zugelassen werden, wenn diese gegenüber der Hauptwohnung höchstens 2/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung hat und über einen gemeinsamen Hauseingang mit der Hauptwohnung erschlossen wird. § 9 Abs. 1 Nr. 6
BauGB
- 1.3 Auf jedem Baugrundstück sind außerhalb der Einfriedung mindestens 2 Stellplätze anzulegen; bei zwei Wohneinheiten in einem Gebäude sind mindestens 3 Stellplätze anzulegen. Die Stellplätze dürfen hintereinander liegen, z.B. offener Stellplatz vor Garage / Carport. § 9 (1) Nr. 4
BauGB

2.0 Wasserwirtschaft

- 2.1 Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z. B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,7 (max. 70 % des Niederschlagswassers fließen ab) ist hierbei einzuhalten. § 9 (1) Nr. 20
BauGB
- 2.2 Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken möglichst flächenhaft zur Versickerung zu bringen. Eine Brauchwassernutzung ist zulässig. Ausnahmsweise kann eine Versickerung auch punktuell (z.B. Sickerschacht) erfolgen, wenn die Bodenverhältnisse dies erfordern und die Vorschriften des Wasserschutzgebietes eingehalten werden können. An den Grundstückszufahrten sind Entwässerungsrinnen anzulegen. § 9 (1) Nr. 20
BauGB

3.0 Grünordnung

- 3.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit einer Strauch-/Baumhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen in einer Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm gemäß Pflanzliste anzulegen. Der Abstand zwischen den Pflanzen darf höchstens 1,5 m betragen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzen im Verhältnis 1:1 vorzusehen. § 9 (1) Nr. 25 a
BauGB

- 3.2 Die festgesetzten Bäume im öffentlichen Verkehrsraum sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- 3.3 Mit der baulichen Entwicklung wird ein Eingriff gemäß Naturschutzgesetz vorbereitet. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im zweiten Geltungsbereich des Bebauungsplans (2.520 m² des Flurstücks 451/106, Flur 5, Gemarkung Kirchgellersen) wie folgt zu entwickeln: § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Vorhandene Drainagen innerhalb der Ausgleichsfläche sind zu entfernen bzw. zu verschließen. Innerhalb des Südteils der Fläche sind drei Mulden von jeweils mindestens 20 m² Fläche mit einer Tiefe von ca. 10 bis 30 cm als Tümpel durch Bodenaushub anzulegen. Der hierbei anfallende Oberboden ist im Nordwesten der Ausgleichsfläche als Hügel wieder aufzubringen. Die gesamte Fläche ist zukünftig sich selbst zu überlassen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen muss mit Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen.

4.0 Bodenschutz

- 4.1 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 4.2 Der auf den Baugrundstücken anstehende Oberboden ist vor Ort zu verwenden. Das Abfahren von Oberboden ist unzulässig. § 9 (1) Nr. 20 BauGB