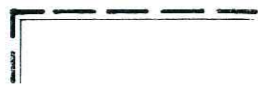


SONSTIGE PLANZEICHEN



**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANS ZUGLEICH GRENZE DES
RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG**



**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DER RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLÄNE**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziff. 25 a + b BauGB.
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gilt folgendes:
 - a) Je 3 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste C zu pflanzen. Es sind zweimal verpflanzte Landschaftsgehölze zu verwenden. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
 - b) Je 15 lfm ist ein baumartiges Gehölz gem. Artenliste A und B zu pflanzen.
 - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
2. Gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist als Ausgleichsmaßnahme auf den Baugrundstücken im Wohngebiet jeweils 1 Laubbaum gem. Artenliste A oder 2 Laubbäume gem. Artenliste B zu pflanzen.
3. Für die Neuversiegelung der Verkehrsflächen ist gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB je 150 m² Versiegelung ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum gem. Artenliste A zu pflanzen.
Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
4. Zur Unterhaltung und Pflege, sowie zur Nutzung als öffentliche Fußwege können innerhalb aller öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Spielplatz, Flächen für die Wasserwirtschaft, wasserdurchlässig befestigte Wege in einer Breite von maximal 2,0 m angelegt werden.
5. Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhaltende Sträucher. Die Sträucher sind zu erhalten und artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der §§ 56 sowie 97 und 98 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 - GELTUNGSBEREICH

Die ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 031 „Mastenweg“.
Die Abgrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON GEBÄUDEHÖHEN

Die Gebäude dürfen eine Traufhöhe von 4,50 m bei eingeschossiger Bauweise über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist der höchste vom Gebäude angeschnittene Geländepunkt des gewachsenen Bodens (Schnittstelle vom Gelände und aufgehendem Mauerwerk).
Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand.

§ 3 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN

Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 35 – 45° zulässig.

§ 4 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

Für die Deckung der Sattel- und Krüppelwalmdächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton in den Farbreihen ROT/ORANGE, die der naturroten Tonpfanne farblich entsprechen, zulässig.
Für Wintergärten sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.

§ 5 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, ART UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN IM WA-GEBIET

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind mit einer Höhe bis zu 1,00 m über Oberkante Straßenachse und nur als lebende Hecke oder Holzzaun mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) zulässig.
Entlang der hinteren Grundstücksgrenzen zum Außenbereich und zur öffentlichen Grünfläche ist die Einfriedung mit grünem Maschendraht mit einer Höhe von mind. 1,0 m vorzunehmen.
Die Einfriedungen zur Regenwasserrückhaltung sind mit einer Höhe von mind. 1,2 m vorzunehmen.