

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB sind Mindestgrößen für die Baugrundstücke wie folgt festgesetzt
je Einzelhaus 550 m²
je Doppelhaushälfte 320 m².
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen die Gebäude eine Traufhöhe von 4,50 m bei eingeschossiger und von 7,50 m bei zweigeschossiger Bauweise über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.
Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der dem Grundstück zugeordneten Oberkante Straßenachse.
3. Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Stellplätze, Carports), auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt eingeschränkt
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Diese Flächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
Davon ausgenommen sind Einfriedungen.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist als Ausgleichsmaßnahme auf den Baugrundstücken, auf denen keine Anpflanzungen gem. Ziff. 6 dieser textlichen Festsetzungen vorzunehmen sind, jeweils 1 Laubbaum der unter Ziff. 6b dieser textlichen Festsetzung genannten Arten oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
5. Für die Versiegelung der Straßenverkehrsfläche ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m² Straße ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Eiche, Feldahorn, Hainbuche zu pflanzen.
Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
 - a) Je 2 m² Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes, strauchartiges Gehölz wie Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Schwarzer Holunder zu pflanzen.
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen.
 - b) Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechtes, baumartiges Gehölz wie Eberesche, Vogelkirsche, Linde, Esche, Feldahorn, Eiche, Hainbuche zu pflanzen.
 - c) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
7. Die als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt folgendes:
Innerhalb der Fläche ist gemäß hydraulischen Berechnungen ein naturnah zu gestaltendes Regenwasserrückhaltebecken wie folgt anzulegen:
Die Tiefen sind wechselnd zwischen rd. 0,70 m und 3,00 m herzustellen. In den Uferbereichen sind die Böschungen in einem Neigungswinkel zwischen 1 : 2 und 1 : 4 auszubilden. Mindestens 1/3 der Gesamtlänge muß dabei eine Neigung von 1 : 3 erhalten.
Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind auf das zum Betrieb des Regenwasserrückhaltebeckens und für die öffentliche Sicherheit erforderliche Maß zu begrenzen.
9. Für die gekennzeichnete Fläche gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 (5) Nr. 1 BauGB ist festgesetzt, daß zur Vermeidung von möglichen Schäden bei unterkellelter und nicht unterkellelter Bauweise den Empfehlungen des Gutachtens der Suckow + Zarske GbR (Braunschweig, 20.05.2003) zu folgen ist
10. Jegliche Grundwassernutzung ist innerhalb einer Entfernung von 50 m zum außerhalb des Plangebiets befindlichen Friedhof (Flurstücke 175, 228/ 14) nicht zulässig.