

# 1 FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 In allen Wohngebieten - mit Ausnahme des Wohngebiets WA 3 - sind je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.3 Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten wird begrenzt auf 0,1. Für Flächen, die mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen u. ä.) versehen sind, gilt diese Beschränkung nicht, sondern hier gelten die allgemeinen Überschreitungsregelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

1.4 Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit zulässig. Diese Beschränkung gilt nicht für das Wohngebiet WA 3.

In den Wohngebieten WA 7, WA 8 und im nördlichen Wohngebiet WA 10 zwischen den östlichen Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen (zur Obstbaumallee) sowie im WA 7 und WA 10 zwischen den westlichen Baugrenzen und dem Gerbergraben sind Nebenanlagen, die Gebäude sind (§14 BauNVO) sowie Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten (§12 BauNVO) unzulässig.

1.5 In den Wohngebieten der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass der seitliche Grenzabstand geschlossen

werden kann, wenn hier beidseitig ganz oder teilweise auf die Grundstücksgrenze gebaut wird.

1.6 Auf Stellplatzanlagen, die mehr als 2 Stellplätze umfassen, ist je angefangenen 4 Stellplätzen ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang oder lokaltypischer Obstbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> herzustellen.

1.7 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Baumart in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen. Apfelgehölze sind bei Abgang durch lokaltypische Sorten (z. B. Altländer Jakobsapfel, Altländer Pfannkuchen, Altländer Rosenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Horneburger Pfannkuchen) in der Qualität 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

1.8 Je angefangene 800 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang oder lokaltypischer Obstbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> herzustellen.

1.9 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Nummerierung:

- ÖG 1 ist eine naturnahe Grünfläche zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes zu gestalten. Entlang des Dollerner Kanals ist ein 5 m breiter Unterhaltungsstreifen mit einem Fuß- und Radweg herzustellen, der von Bepflanzung freizuhalten ist. Die übrigen Freiflächen sind als extensiv zu pflegende Wiesenflächen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind 10 Eschen (*Fraxinus excelsior*) in der Qualität Hochstamm,

3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- ÖG 2 ist das nördliche Ufer des Dollerner Kanals durch eine flach ausgezogene Böschung naturnah zu gestalten und anschließend dauerhaft der natürlichen Sukzession zu überlassen.

- ÖG 3 ist eine Wegeverbindung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Freiflächen sind als extensiv zu pflegende Wiesenflächen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Apfelgehölze in lokaltypischer Sorte (z.B. Altländer Jakobsapfel, Altländer Pfannkuchen, Altländer Rosenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Horneburger Pfannkuchen) in der Qualität 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- ÖG 4 ist ein naturnaher Entwässerungsgraben zur Entsorgung des Oberflächenwassers anzulegen und dauerhaft naturnah zu erhalten. Entlang des Grabens sind insgesamt 4 standortheimische Eschen (*Fraxinus excelsior*) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- ÖG 5 ist eine extensiv zu pflegende Gras- und Krautflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Eschen (*Fraxinus excelsior*) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.10 In den Wohngebieten WA 7, WA 8 und im nördlichen Wohngebiet WA 10 sind auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen Apfelgehölze in lokaltypischer Sorte (z.B. Altländer Jakobsapfel, Altländer Pfannkuchen, Altländer Rosenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Horneburger Pfann-

kuchen) in der Qualität 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.11 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Platzanlage ist ein befestigter Aufenthaltsbereich als Platzanlage am Graben herzustellen und zu erhalten. Es sind 4 hochstämmige, standortheimische Laubbäume in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Zugänglichkeit des Platzbereiches zugunsten der Allgemeinheit ist sicherzustellen.

1.12 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen. Je 15 m Anpflanzungslänge ist ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Es sind ausschließlich Arten aus folgender Pflanzenliste zu verwenden:

Laubgehölze (Bäume und Sträucher):

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Hochstamm, mit Ballen, 2 x verpflanzt,  
Betula pendula (Sand-Birke)  
Stammumfang 10-12 cm  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
leichter Heister, 1 x verpflanzt, Höhe  
Corylus avellana (Haselnuß)  
bis 100 cm oder leichter Strauch,  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
Quercus Robur (Stiel-Eiche)  
Salix caprea (Sal-Weide)

Pflanzqualität:

Bäume:

Sträucher:

80

1 x

Sambucus nigra (Holunder)

Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)

Ulmus minor (Feld-Ulme)

1.13 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder in offenen Mulden und Gräben abzuführen. Die Lage der Entwässerungsführung kann örtlich variiert werden. Für notwendige Erschließungsanlagen und Grundstückszufahrten kann das Grabensystem örtlich verrohrt oder überbaut werden. Das Entwässerungssystem ist auf Dauer von den Anliegern naturnah zu unterhalten.

1.14 Innerhalb der umgrenzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist ein naturnahes Regenwasserrückhaltebecken mit wechselnden Böschungsneigungen und Flachwasserzonen herzustellen. 10 % des Uferbereiches ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich Arten der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Laubgehölze:

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)

verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Prunus padus (Trauben-Kirsche)

Sträucher, 3 Triebe, 60 bis 100 cm

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Salix spec. (Weide)

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität:

Heister, 2 x

verpflanzte

Die übrigen Wasserflächen können zur Anlage von notwendigen Wegeverbindungen und Zufahrten örtlich durch Brücken oder Übergänge überbaut werden.

1.15 Innerhalb der Verkehrsflächen sind auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen Stiel-Eichen (Quercus robur) in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu

pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Standorte können zur Anlage von notwendigen Zufahrten und Stellplätzen örtlich variiert werden.

Darüber hinaus ist in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung je angefangene 175 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche ein standortheimischer, kleinkroniger Laubbaum in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der Festsetzung "Mulde / Graben" ist ein naturnaher Entwässerungsgraben zur Entsorgung des Oberflächenwassers anzulegen und dauerhaft naturnah zu unterhalten. Für notwendige Erschließungsanlagen und Grundstückszufahrten kann der Graben örtlich verrohrt oder überbaut werden. Entlang des Grabens sind insgesamt 8 standortheimische Eschen (*Fraxinus excelsior*) in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.16 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg können durch Fahrzeuge der Rettungs- und Entsorgungsbetriebe sowie durch die Anlieger überfahren werden.