
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

1.1. Im Dorfgebiet sind Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

1.2. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten sind Hausgärten oder landwirtschaftliche Nutzungen zulässig. Die Anlage von baulichen Anlagen einschl. Lagerflächen, Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten ist unzulässig. Zulässig ist die Errichtung von Nebengebäuden mit bis zu 15 m³ Brutto - Rauminhalt.

1.3 Die Größe für Baugrundstücke beträgt in den Dorfgebieten 1, 3 und 4 (MD1, 3 und 4) mindestens 600 m². Im Dorfgebiet 2 (MD2) beträgt die Mindestgrundstücksgröße 400 m².

1.4 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei bestehenden Gebäuden sind maximal acht Wohneinheiten zulässig, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient und die äußere Gestalt des Gebäudes im wesentlichen gewahrt bleibt.

1.5 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, daß auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

1.6 Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten wird begrenzt auf 0,05. Für Flächen, die mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen u. ä.) versehen sind, gilt diese Beschränkung nicht, sondern hier gelten die allgemeinen Überschreitungsregelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO.

1.7 Die festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte (GFL A) sind zugunsten der Anlieger der jeweiligen Fläche festgesetzt und umfassen das Recht jedes Anliegers, hier einen befestigten Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen.

1.8 Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht (GF U) zugunsten des Unterhaltungsverbandes umfaßt das Recht, jederzeit die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen für das Gewässer (Goldbeck) durchzuführen. Eine Bepflanzung dieser Fläche kann nur vorgenommen werden, wenn die ordnungsgemäße Unterhaltung des Wasserlaufs nicht behindert wird.

1.9. In der Zone, in der Schallschutzmaßnahmen empfohlen werden, sollen über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinaus, folgende Maßnahmen verwirklicht werden:

Fenster und Türen u.ä. von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und an der L 130 nach Westen, Norden und Süden und an der K 52 nach Nordosten, Südosten und Nordwesten gerichtet sind, sind in Schallschutz-Bauweise entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen (resultierendes Schalldämm-Maß mind. 35 dB).

Sind Fenster und Türen u.ä. an der L 130 nach Osten und an der K 52 nach Südwesten (lärmabgewandte Seite) ausgerichtet, so gilt der Lärmpegelbereich II mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von mind. 30 dB. Die Anlage von geschützten Außenwohnbereichen wird empfohlen.

1.10. Auf privaten Stellplatzanlagen, die mehr als 2 Stellplätze umfassen, ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen.

1.11. Im Dorfgebiet 4 (MD 4) sind auf dem Flurstück 56/1 als Ersatz für fünf gefällte Bäume auf dem Grundstück an der Grenze zur Goldbecker Straße drei neue standortheimische Laubbäume und auf dem Flurstück drei standortheimische Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm in der Qualität 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und zu unterhalten.

Im Dorfgebiet 3 (MD 3) sind auf dem Flurstück 55/17 als Ersatz für einen gefällten Baum (Baumliste Nr. 42) drei neue standortheimische Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm in der Qualität 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und zu unterhalten.

1.12. Für Anpflanzungen im Plangebiet sollen folgende Arten verwendet werden:

Bäume:

Acer campestre Feld-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Carpinus betulus Gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica Rot-Buche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Malus domestica Kultur-Apfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Pyrus communis Kultur-Birne
Quercus petraea Trauben-Eiche
Salix alba Silber-Weide
Tilia cordata Winter-Linde
Ulmus laevis Flatter-Ulme
Ulmus minor Feld-Ulme
Obstbäume Hochstamm

Großsträucher:

Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Gemeine Hainbuche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Gemeine Haselnuß
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Malus silvestris Holz-Apfel
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa corymbifera Hecken-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Rubus caesius Kratzbeere
Rubus fruticosus Brombeere
Rubus idaeus Himbeere
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Kleinsträucher:

Cytisus scoparius Besen-Ginster
Hedera helix Gemeiner Efeu

1.13. Im Süden des Dorfgebietes ist entlang eines 10 m breiten Streifens an der Grenze zur Fläche für die Landwirtschaft die Anpflanzung von Nadelbäumen beschränkt auf höchstens 10 % der Anpflanzungen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG

2.1. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßen- oder Wohnwegeabschnittes.

2.2. Die Dächer von Wohngebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 35 und 48 Grad auszuführen. Dächer von Hallen sind mit einer Minstdachneigung von 10 Grad auszuführen.

Die Dachflächen von geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 22 Grad sind in Pfannendeckung in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit oder als weiche Dachdeckung (Reetdach) auszuführen.

Fassaden von Wohngebäuden sind in Sichtmauerwerk, verputzt oder in Holz herzustellen.

An Dach- und Außenwandflächen sind nur Materialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche zulässig.

2.3. Die Gesamtbreite von Dachgauben, sonstigen Dachaufbauten oder Dacheinschnitten ist beschränkt auf die Hälfte der zugehörigen Trauflänge.

2.4. Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sollen ausgeführt werden als:

- Hecke aus standortheimischen Gehölzen oder
- flächig nicht geschlossener Holzzaun.

Unzulässig sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin folgende Grundstückseinfriedungen:

- flächig geschlossene Zäune,
- Metallzäune.