

# TEIL B-TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
  - 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 6 BauNVO ausgeschlossen.
  - 1.2 Nebenanlagen  
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie Zelte, Wohnwagen, Gartenlauben sind ausgeschlossen. Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)  
Innerhalb der freizuhaltenden Flächen sind jegliche bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen unzulässig.
3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)  
Die Grundstücke an der Bahnhofstraße erhalten jeweils ein 3,20 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)  
Laut Planzeichnung sind entlang der B 76 als Immissionsschutz Lärmschutzwände aus Holz aufzustellen und bepflanzte Wälle anzulegen. Die Minderung des Mittelungspegels durch die Lärmschutzwand muß mindestens 10 d B (A) betragen.

5. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)
  - 5.1 Einzelbäume  
Im nördlichen WA (Trennstück des Flurstücks 20, Flurstücke 25 und 164/3) sind auf jedem Grundstück zwei Bäume zu pflanzen, je einer im vorderen und hinteren Gartenbereich.

*geändert aufgrund Beschlusses der Gemeindevertretung vom 24.6.81 T., 26.6.81 i.A. Raabe*



Arten:

Rotbuche	-	Fagus silvatica
Stieleiche	-	Quercus pedunculata
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Hainbuche	-	Carpinus betulus

In der Ratzebührer Allee, dem Fockenrader Redder, der Bahnhofstraße und der Bergstraße ist die Winterlinde - Tilia cordata -, in der Straße Steenbeek die schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia - zu pflanzen. Die Straßenbäume sind als drei - bzw. viermal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm einzubringen. Jeder Baum ist mit einer 4 m<sup>2</sup> großen, vor Streusalz und Befahren geschützten Baumscheibe sowie einem Belüftungs-, Düngungs- und Bewässerungssystem zu versehen.

- 5.2 Flächenhafte Anpflanzungen
  - 5.2.1 Knicks zur Abgrenzung der Bebauung zur Landwirtschaftlichen Nutzfläche  
An der Nordgrenze der Bebauung ist der Knick wie folgt zu ergänzen:

1	Corylus avellana	-	Hasel
2	Carpinus betulus	-	Hainbuche
3	Rosa canina	-	Hundsrose
4	Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
5	Crataegus prunifolia	-	Weißdorn
6	Prunus spinosa	-	Schlehdorn
7	Quercus pedunculata	-	Stieleiche
8	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
9	Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
10	Acer platanoides	-	Spitzahorn

4	4	4	4	3	3	3	3	3	6	6	6	6	9	9	9	9	8	9	4
4	7	7	7	4	4	2	2	1	1	1	6	10	10	5	9	8	8	8	4
1	1	7	7	4	1	1	5	2	2	2	10	10	10	5	5	5	8	5	1
6	6	6	6	1	1	5	5	5	3	3	3	3	3	9	9	9	9	5	6

Pflanzenabstand 0,80 m x 1,00 m

- 5.2.2 Bepflanzung des Lärmschutzwalles  
Der Lärmschutzwall ist folgendermaßen zu bepflanzen:

1	Carpinus betulus	-	Hainbuche
2	Viburnum lantana	-	Schneeball
3	Syringa vulgaris	-	Flieder
4	Sambucus nigra	-	Holunder
5	Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
6	Quercus pedunculata	-	Stieleiche
7	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
8	Cornus sanguinea	-	Hartriegel
9	Ribes divaricatum	-	Wildstachelbeere
10	Corylus avellana	-	Hasel

2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	4	4	4	2	2	2	2	2	2
2	8	1	1	8	10	10	5	10	10	4	6	6	4	2	2	2	7	7	2
2	8	8	1	8	10	10	5	5	10	4	4	6	4	4	2	2	7	2	2
2	9	8	8	9	9	9	10	10	10	3	4	4	9	9	9	9	2	8	8
2	9	9	9	9	9	9	3	3	3	3	9	9	9	9	9	9	8	8	8

6. Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

- 6.1 Einzelbäume  
Die markierten Einzelbäume sind während der Bauzeit durch eine Einzäunung entlang der Kronen-Trauf-Linie zu schützen.
- 6.2 Flächenhafte Anpflanzungen  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind zur Bestandsicherung alle 7 bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen, mit Ausnahme der Überhälter (ca. alle 25 m). Wo es notwendig erscheint, sind Zusatzpflanzungen durchzuführen. Die Anpflanzungen an der B 76 und die fließbegleitenden Gehölze sind zu erhalten.
- 6.3 Gewässer  
Der Teich und die beiden Wasserläufe nördlich und südlich der Landwirtschaftlichen Nutzfläche bis zur Wohlstraße sind zu erhalten.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)  
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

Soweit im Bebauungsplan nicht anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:

- a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
- b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
- c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

8. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen einschließlich Garagen  
(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 111 L30)

#### 8.1 Dächer

Die Dächer sind als Satteldach, in der Bahnhofstraße, Bergstraße und südlichen Wohldstraße (bis einschließlich Parzelle 26/1) auch als Walmdach, mit einer Dachneigung von 40° - 50° bei den eingeschossigen Gebäuden und 30° - 40° bei den mehrgeschossigen Bauten auszuführen. Sie sind mit roten oder anthrazitfarbenen Pfannen zu decken. In der Straße Steenbeek dürfen Dachaufbauten max. 1/3 der Trauflänge betragen; Dacheinschnitte, die vom Straßenraum zu sehen sind, sind hier unzulässig.

#### 8.2 Wände

Die Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk zu erstellen. In der Bahnhofstraße, Bergstraße und südlichen Wohldstraße (bis einschließlich Parzelle 26/1) dürfen die Gebäude auch weiß verputzt/geschlämmt werden. Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,25 m, bei zweigeschossigen max. 6,00 m und bei dreigeschossigen max. 8,75 m betragen. In der Straße Steenbeek sind Balkone an den straßenseitigen Fassaden unzulässig.

#### 8.3 Einfügen baulicher Anlagen in das Gelände

Bei baulichen Anlagen ist das natürliche Gefälle des Geländes wieder herzustellen. Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttungen sind, soweit sie nicht technisch unvermeidbar erforderlich sind, untersagt.

#### 8.4 Vorgärten und Einriedigungen

Die Vorgärten sind als Grünanlage, vorherrschend mit Laubgewächsen, anzulegen. Bei den Grundstücken an der nördlichen Wohldstraße (Flurstück 164/3) sind die vorhandenen Hecken zu erhalten und auf 1,50 m zurückzuschneiden. Im Fockenrader Redder, der Ratzebührer Allee, der Bahnhofstraße, der Bergstraße, der Planstraße und der Straße Steenbeek sind als Einriedigung Hecken (Carpinus betulus - Hainbuche) zu pflanzen.