

## II Mindestgröße für die Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke darf bei Einzelhäusern 650 m<sup>2</sup> und bei einer Doppelhaushälfte von Doppelhäusern 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

## III Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

## IV Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

1 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über dem im Planfall innerhalb der in den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfächen eingetragenen nächstgelegenen Höhenpunkt liegen.

## V Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen.

2 Die Gebäude sind, mit Ausnahme der im Wohngebiet südlich der Oedorfer Straße, traufständig zu den öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.

## VI Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1 Für Stellplatzanlagen sowie für private Verkehrs- und Erschließungsflächen sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, waassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden.

## VII Flächen mit Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Lessingstraße sind 22 Bäume, der Oedorfer Straße sind 9 Bäume und der Planstraße A sind 10 Bäume gemäß der Pflanzliste 1 in Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breiten Grünstreifen zu pflanzen.

2 Auf den privaten Grundstücken sind pro angefangene 400 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3 Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind als Rasenfläche anzulegen und mit je 6 Bäumen gemäß Pflanzliste 3 zu bepflanzen.

Zuwegungen und Wege zu den privaten Grundstücken sind zulässig.

4 Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist zu ¼ der Fläche als Rasen- und Sandfläche anzulegen und zu ¼ der Fläche mit Gehölzen sowie mit 3 Bäumen gemäß Pflanzliste 4 zu bepflanzen.

## VIII Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Südwesten des Gebietes sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bauliche Anlagen jeder Art sowie Befestigungen und Wege sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

2 Die in der Oedorfer Straße vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

### Empfehlung:

#### Pflanzliste 1

*Acer platanoides* "Cleveland" (Spitz-Ahorn Cleveland)

*Fraxinus excelsior* 'Atlas' (Esche 'Atlas')

*Quercus robur* (Stiel-Eiche)

*Tilia cordata* 'Greenspire' (Stadt-Linde)

*Tilia europaea* (Holländische Linde)

#### Pflanzliste 2

*Crataegus laevigata* (Zweigflügeliger Weißdom)

*Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdom)

*Crataegus-Hybriden* (Weißdom)

*Fraxinus ornus* (Blumen-Esche)

*Juglans regia* (Walnuss)

*Malus sylvestris* (Wild-Apfel)

*Malus-Hybriden* (Zierapfel)

*Prunus avium* 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)

*Sorbus aria* (in Sorten) (Mehlbeere)

*Sorbus aucuparia* (Eberesche)

#### Pflanzliste 3

*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)

*Betula pendula* (Birke)

*Prunus avium* 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)

*Sorbus aria* (in Sorten) (Mehlbeere)

*Tilia cordata* 'Greenspire' (Stadt-Linde)

#### Pflanzliste 4

*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)

*Betula pendula* (Birke)

*Prunus avium* 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)

*Tilia cordata* 'Greenspire' (Stadt-Linde)

*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)

*Philadelphus coronaria* (Falscher Jasmin)

*Ribes sanguineum* (Blut-Johannisbeere)

*Salix rosmarinifolia* (Rosmarin-Weide)

*Spiraea vanhouttei* (Prachtspiere)

*Syringa* l.Arten u. Sorten (Flieder)

### Hinweise

#### Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten dennoch im Rahmen der Erd- und Bauarbeiten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, sich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Verbindung zu setzen. Der erforderliche Umfang einer fachgerechten archäologischen Untersuchung und Dokumentation ist ebenso festzulegen wie der finanzielle Aufwand, der vom Vorhabenträger im Rahmen des Zumutbaren, zu tragen ist.

#### Kampfmittel

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach einer ersten Bewertung innerhalb eines Kampfmittel belasten Gebietes. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine gesonderte Munitionsfreiheitsbecheinigung erforderlich.

### (B) Textliche Festsetzungen

#### I Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO

##### 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

###### 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:

- Wohngebäude,

###### 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)